

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.¹

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

4.667

Patrimônio Líquido

R\$ 314.969.440,45

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 146,49

Quantidade de Cotas

2.150.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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

No dia 29/11/2019 o Fundo divulgou rendimentos relativos a outubro de 2019 no valor de R\$ 0,53 por cota a serem pagos no dia 06/12/2019.

Atualmente o prédio está 100% locado, e estudos de mercado está sendo realizado para as revisionais dos contratos, visando maximizar a performance do ativo

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	3%	0%	11%	0%	54%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	6%	1%	6%	8%	12%

ⁱ 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

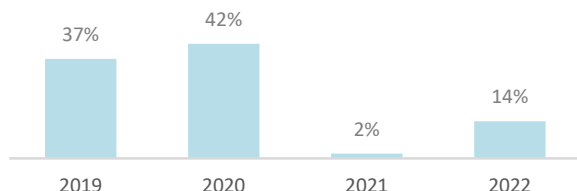
Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado

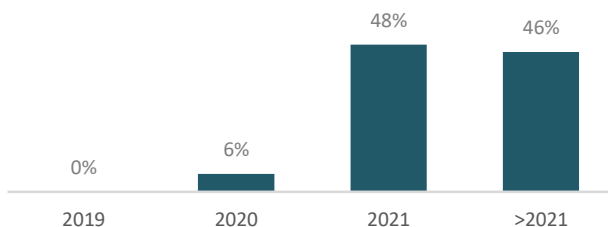
91.6%

8.4%

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



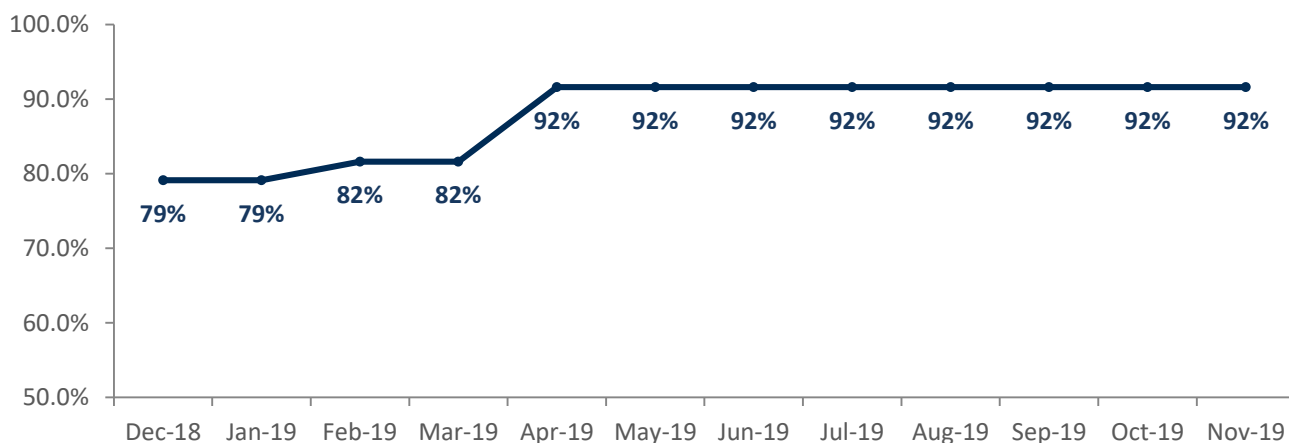
Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ



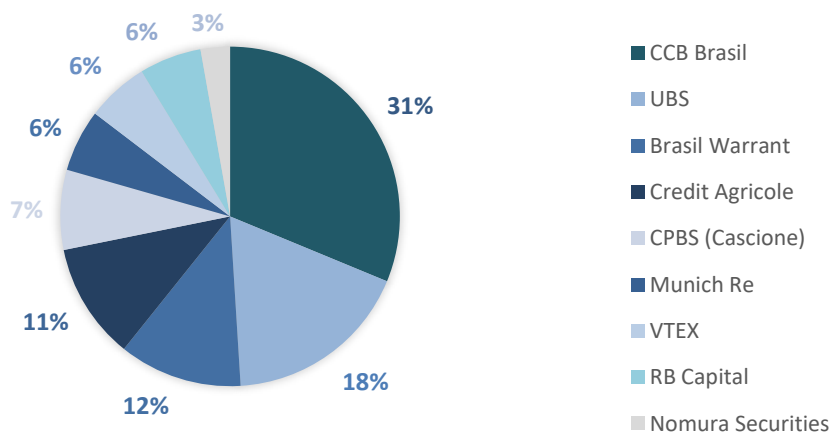
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções.

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 Locatáriosⁱ



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	1,116,700	1.262.844	1.274.161	1.304.564	1.328.135	1.394.747
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1,104,664	1.247.283	1.260.842	1.290.539	1.321.424	1.382.563
Financeiras	12,036	15.561	13.319	14.025	6.710	12.184
Despesas	(158,524)	(130.801)	(229.833)	(229.684)	(175.524)	(129.146)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes ¹	10,387	1.058	1.058	1.058	(5.873)	(9.682)
Resultado Líquido	968,562	1.133.101	1.045.386	1.075.937	1.146.738	1.255.918

¹ Ajustes referentes as despesas operacionais e obras. A renda mínima garantida do fundo venceu em maio de 2014.

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.345.768,55.

Distribuição

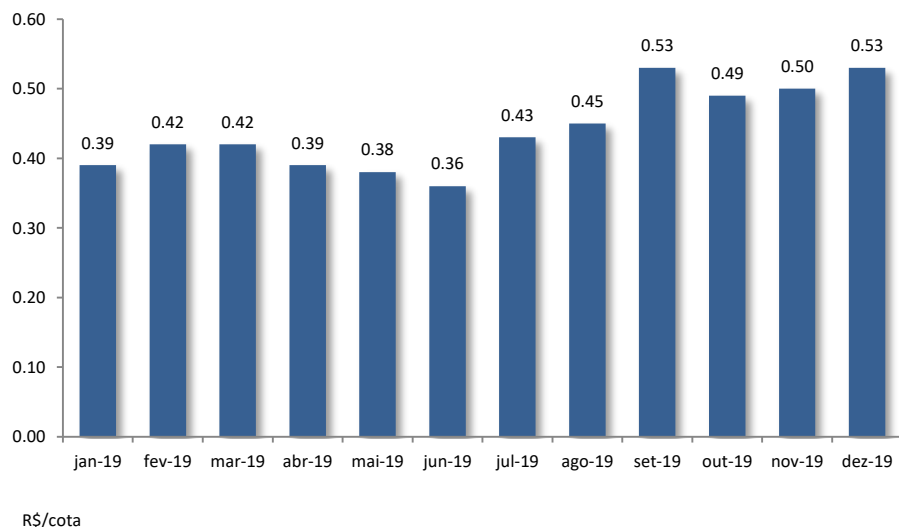
O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 5º dia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

Data base: 29/11/2019

Data de pagamento: 06/12/2019

Rendimento: R\$ 0,5333

Mês de referência: Outubro/2019



Mercado Secundário

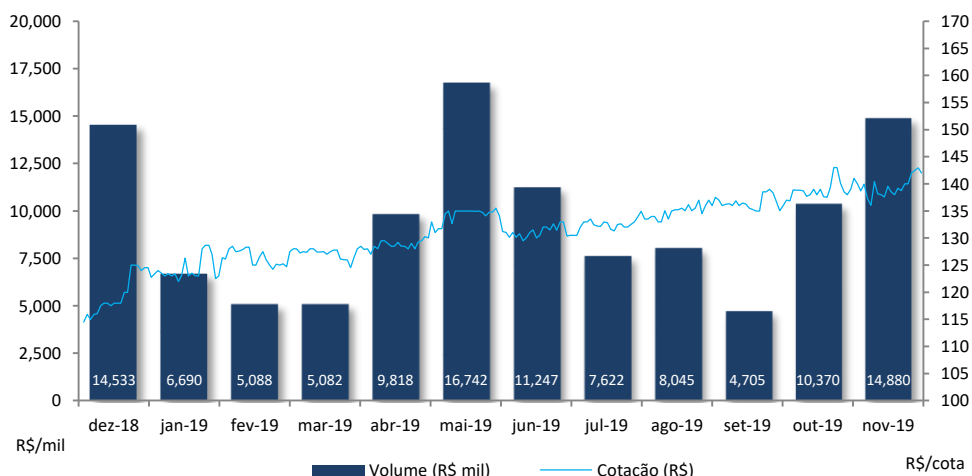
As cotas do FII VBI (FVBI11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 107.406

Cotação de fechamento: R\$ 143,00

Volume: R\$ 14.880.446

Mês de Referência: Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Update

02/07/2019 – Realização da [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#), que aprovou a contratação da NEWMARK GRUBB BRASIL para intermediar a venda do imóvel do Fundo, nos termos da proposta divulgada na [Proposta da Administradora](#).

30/09/2019 – A Administradora e a Consultora estão trabalhando ativamente na comercialização do único andar vago do Imóvel.

16/10/2019 – Convocação da [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#) a ser realizada no dia 01/11/2019 às 15:00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar. Divulgação da [Proposta da Administradora](#).

01/11/2019 – Realização da AGE e divulgação do [Sumário da Assembleia](#) Geral Extraordinária, que foi suspensa até o dia 08/11/2019, data que será retomada.

07/11/2019 – Divulgação de [Comunicado ao Mercado](#), em complemento a AGE instalada e suspensa no dia 01/11/2019 sobre a taxa de performance da consultora imobiliária do Fundo.

08/11/2019 – Divulgação do [Resumo da Ata](#) e [Ata da Assembleia](#) Geral Extraordinária que deliberou a rejeição da venda do Imóvel.

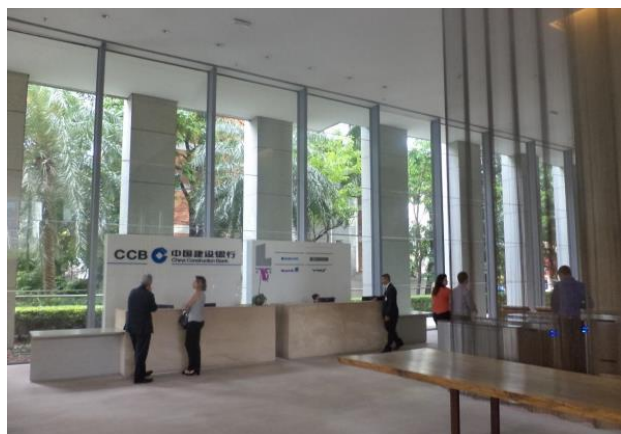
Fotos do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada Traseira do Imóvel



Recepção



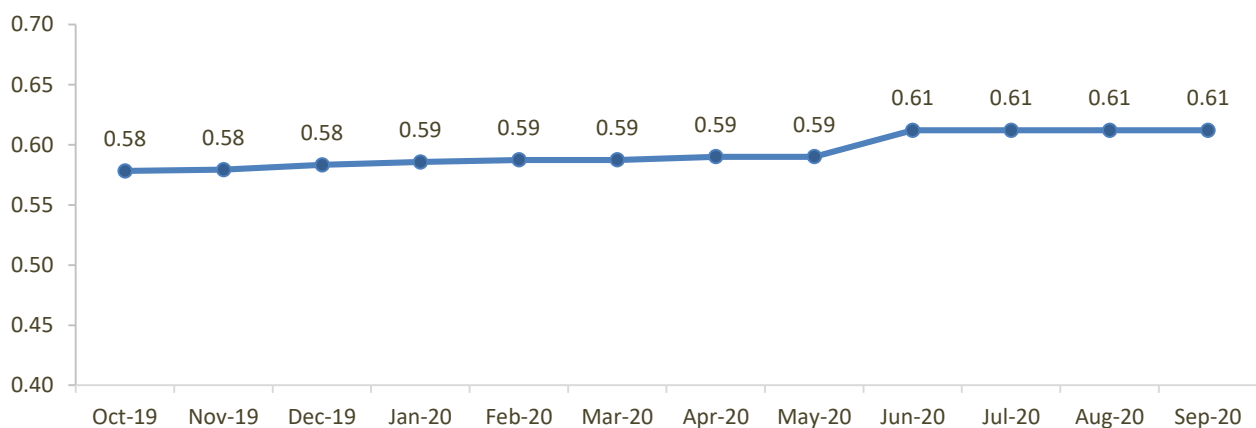
Hall dos Elevadores – Pavimento Tipo

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	419.000,00	209.500,00	83.800	100%	Concluída – Falta realizar o pagamento da última parcela.
Acessibilidade - Adaptação Elevadores	160.000,00	80.000,00	-	100%	Concluída – O Fundo irá reembolsar o condomínio.
Total	1.035.872,20	517.936,10	311.336,10		

Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{i,ii}



i A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

ii A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

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.