



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI PRIME PROPERTIES**  
**(PVBI11)**

JANEIRO 2024



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI PRIME PROPERTIES

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis (“Imóveis Alvo”), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo.

<sup>1</sup>Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PVBI passou a integrar o IFIX em janeiro/2021.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

### COTAS EMITIDAS

18.412.219

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras S.A.

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM.

### ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o  
Valor de Mercado<sup>1</sup> do Fundo,  
sendo 0,80% repassado ao  
Gestor.



ACESSE  
O **SITE**



CADASTRE-SE  
NO **MAILING**



FALE COM  
O **RI**

# RESUMO PVBI11

JANEIRO 2024

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 1.857,5 milhões	R\$ 100,88	R\$ 1.896,3 milhões	R\$ 102,99	1,02x	R\$ 4,3 milhões
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM FII</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA</b>
R\$ 0,70	8,2%	8,3%	93,7%	0,9%	4,1%
		<b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>		
		R\$ 70,7 milhões	138.748		

<sup>1</sup>Em 31/01/2024;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

<sup>3</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

<sup>4</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70/cota, pagos no dia 07/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 102,99) e 8,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,88).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado no relatório anterior, o Fundo assinou em janeiro, um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m<sup>2</sup>. Essa nova locação reduziu para 7,5% a vacância física do Fundo, que ao final do mês era 8,5%. Ainda no Ativo The One, parcela adquirida pelo Fundo em dezembro, em 09/01, o locatário Turner devolveu a área de 1.572 m<sup>2</sup> que ocupava. Note no entanto que como parte do acordo de aquisição do Ativo, o Fundo receberá uma Renda Mínima Garantida para cobrir o valor do aluguel. Conforme informado anteriormente, está previsto para fevereiro a devolução da área de 1.346 m<sup>2</sup>, pelo locatário Indeed, no Ativo Vila Olímpia Corporate. Durante este mês, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel de um dos locatários (representando menos de 5% da receita total do Fundo) referente ao fechamento do mês de dezembro. A gestão está em contato com o locatário para regularizar este pagamento. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 3,8 anos. Ressaltamos que o time de Gestão continua trabalhando ativamente para locar as áreas vagas do portfólio do Fundo.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** Conforme informado no relatório anterior, com relação as obras do Union, no dia 26/10, foi emitido o Habite-se do Ativo. Mesmo com o Habite-se, ainda existem itens de obras a serem finalizados, com entrega prevista para fevereiro de 2024.

<sup>1</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **ATIVO UNION:** Conforme informado nos relatórios anteriores, o Fundo assinou 3 contratos de locação para o Ativo, somando 1.542 m<sup>2</sup> locados (15% do edifício), embora os contratos tenham carência, o Fundo possui renda mínima garantida até outubro de 2024 (12 meses após a emissão do Habite-se). Vale ressaltar que a Gestão segue trabalhando na locação das demais áreas disponíveis.
- **SUSTENTABILIDADE:** Conforme informado nos últimos relatórios, demos início ao Programa de Redução de Geração de Resíduos, onde começamos o projeto de compostagem, treinamento de equipes para separação correta dos resíduos e criação do Comitê de Sustentabilidade dentro do FL 4.440. No Ativo Vila Olímpia Corporate, estamos iniciando um processo de melhorias, com o objetivo de adquirir certificações sustentáveis como a LEED O&M e a Guia de Rodas.
- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** No dia 05/01, o fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) sobre a liquidação do leilão de frações das cotas agregadas, decorrente da amortização de cotas do PATC11 pelo PVBI11. O valor aproximado após fechamento do leilão foi de R\$ 101,60, resultando no montante total de R\$ 358.782,26. Os cotistas do PATC11 que tiveram suas frações de cotas liquidadas por meio do Leilão fizeram jus ao reembolso proporcional às suas respectivas frações, o qual foi pago aos referidos cotistas no dia 10/01/2024.



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O Fundo divulgou, em 20/02, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ([clique aqui](#)), onde foram subscritas e integralizadas 305.605 novas cotas, equivalente a R\$ 30,7 milhões, sem considera a taxa de Distribuição Primária

Início da 6ª Emissão de Cotas do

## PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

A **VBI Real Estate** divulgou Anúncio de Início no dia 29/01 para comunicar o início da **6ª Emissão de Cotas do FII VBI Prime Properties (PVBI11)** com **montante total R\$ 800,0 milhões** correspondente a mais de **7 milhões de novas cotas**. Parte dos recursos captados serão destinados para a aquisição de 49,5% do Ativo Faria Lima 4.440.

[Clique aqui](#) para ler o Anúncio de Início na íntegra 

# LINHA DO TEMPO



Ativo Park Tower



Ativo FL 4.440

## ABRIL

- **Aquisição** Ativo Union FL

## JUNHO

- **Aquisição** Ativo Torre B JK

## SETEMBRO

- **2ª Emissão** FII VBI Prime Properties  
**Captação total R\$ 31 MM**

## FEVEREIRO

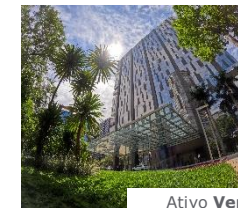
- **3ª Emissão** FII VBI Prime Properties  
**Captação total R\$ 208,3 MM**
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate anteriormente pertencente ao VL0L11

## SETEMBRO

- **4ª Emissão** FII VBI Prime Properties  
**Captação total R\$ 88,3 MM**
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate e Ativo The One pertencentes ao PATC11

## DEZEMBRO

- **Aquisição** do Ativo The One anteriormente pertencente ao ONEF11



Ativo Vera Cruz II

2020

## JULHO

- **1ª Emissão** FII VBI Prime Properties  
**Captação total R\$ 972 MM**

## AGOSTO

- **Aquisição** Ativo FL 4.440

## SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo Park Tower

## DEZEMBRO

- **Aquisição** de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)

2021



Ativo Union FL



Ativo Torre B JK

2022

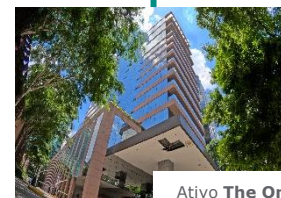
## DEZEMBRO

- **Desinvestimento** Ativo Torre B JK

2023



Ativo Vila Olímpia Corporate



Ativo The One

2024

## JANEIRO

- **5ª Emissão** FII VBI Prime Properties  
**Captação total R\$ 545,7 MM**
- **Aquisição** Ativo Vera Cruz II

# RENDIMENTOS

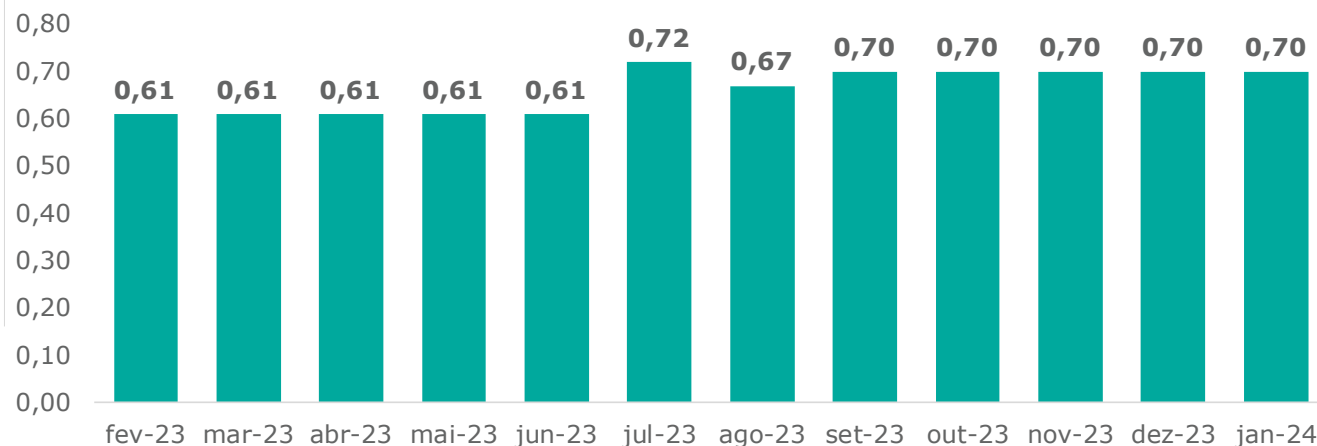


No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70 por cota (PVBI11). Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

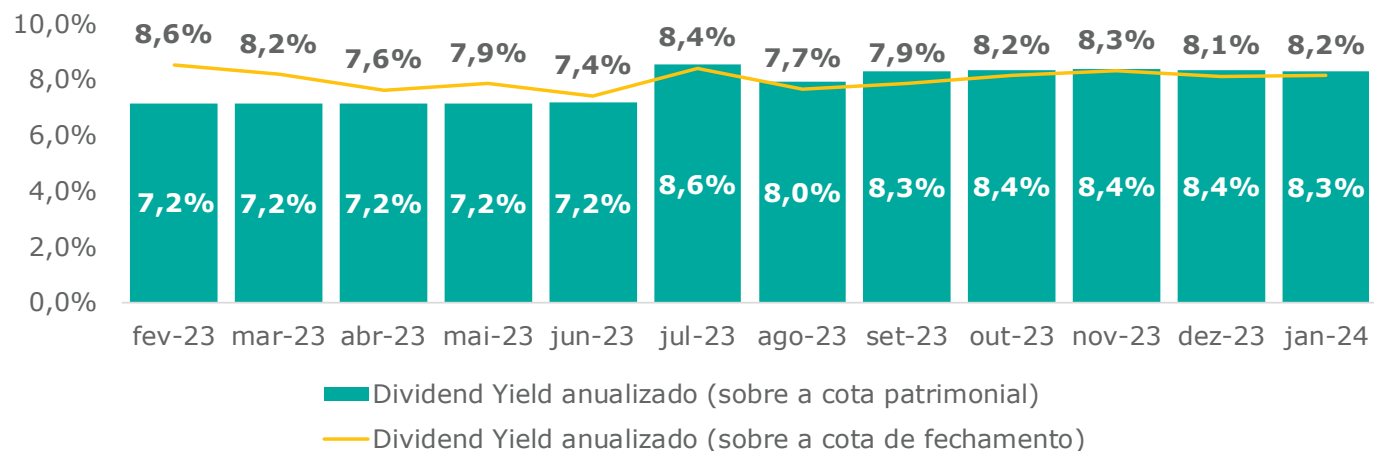
Este montante representa *dividend yield* de 8,3% sobre o PL do Fundo ao final de janeiro (R\$ 100,88) ou ainda 8,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,99) em 31/01.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD





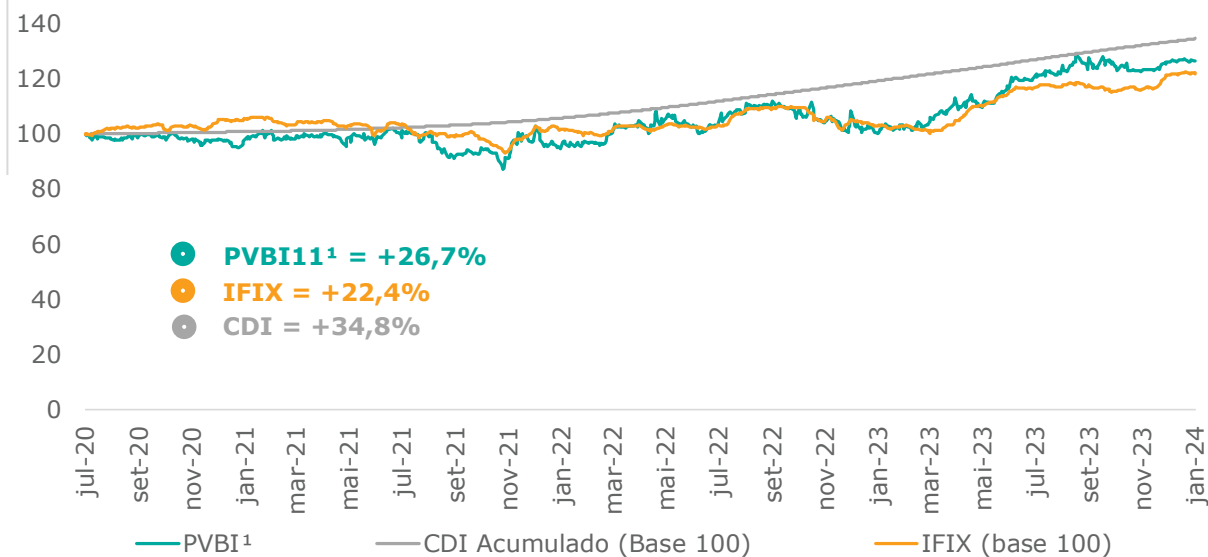


# RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 102,99 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,88. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de agosto de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO	4ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021	06/02/2023	13/09/2023	03/01/2024
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50	99,06	102,20	100,97
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>23,7%</b>	<b>17,2%</b>	<b>8,0%</b>	<b>41,1%</b>	<b>8,3%</b>
Valor de cota na B3	102,99	102,99	102,99	102,99	102,99
<b>Varição da cota na B3<sup>1</sup></b>	<b>3,0%</b>	<b>7,8%</b>	<b>4,0%</b>	<b>0,8%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>26,7%</b>	<b>25,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>41,9%</b>	<b>10,3%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>77%</b>	<b>84%</b>	<b>95%</b>	<b>412%</b>	<b>90%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>	<b>90%</b>	<b>99%</b>	<b>112%</b>	<b>485%</b>	<b>106%</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

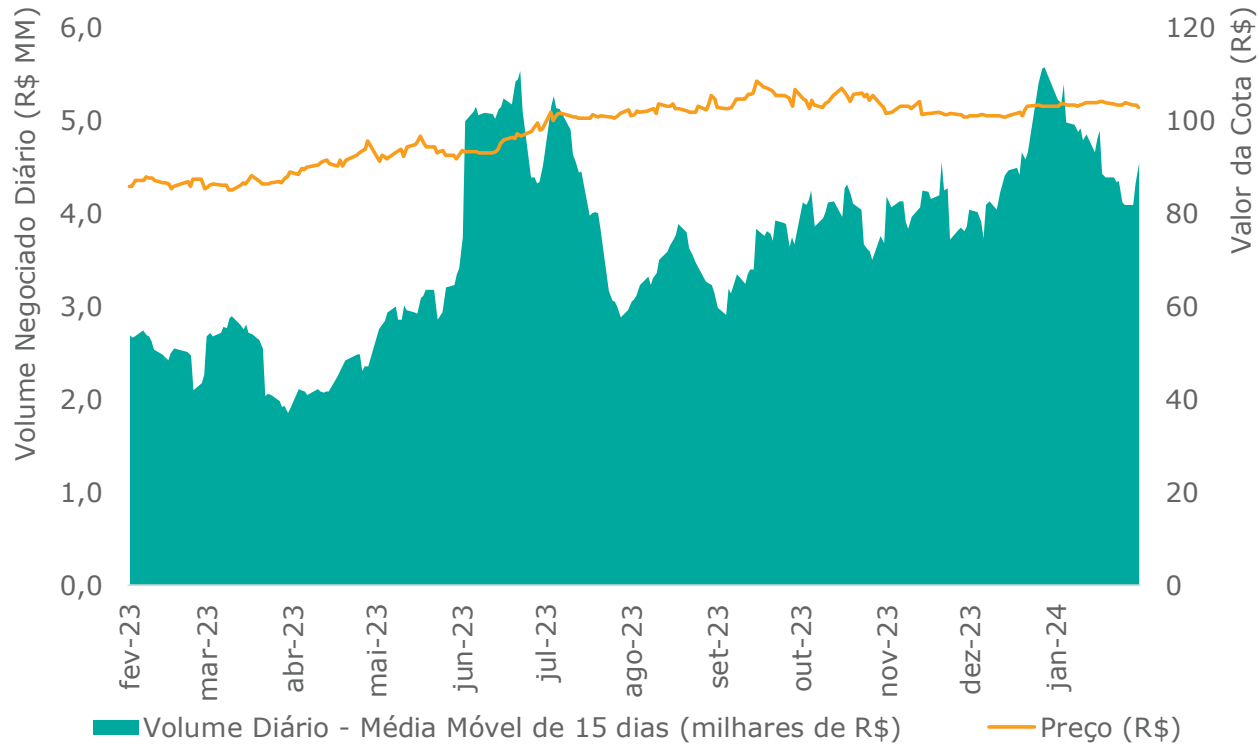
<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.



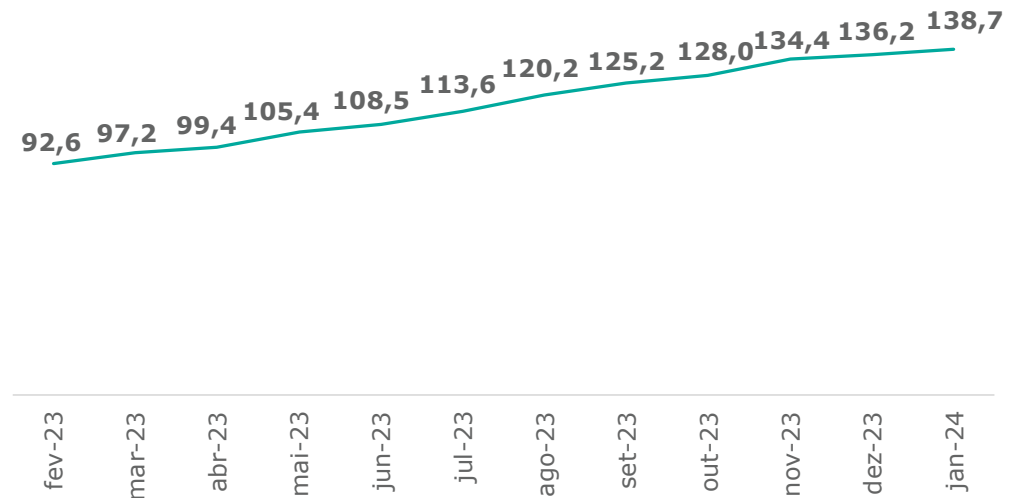
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,3 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 95,0 milhões, o que corresponde a 5,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 138,7 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

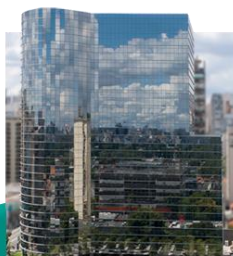


Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2,3</sup>



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA <sup>3,4</sup>	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA <sup>5</sup>
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	77	47%
FL 4440	51%	9	22.112	11.166	3%	26	27%
Union FL <sup>6</sup>	50%	3	10.084	5.042	0%	16	9%
Vila Olímpia Corporate	65%	12	19.416	12.630	33%	42	9%
The One	58%	8	13.632	7.841	8%	25	7%
<b>TOTAL</b>		<b>33</b>	<b>87.584</b>	<b>59.020</b>	<b>8,5%</b>	<b>42</b>	<b>99%</b>



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One

<sup>1</sup>Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); <sup>2</sup>O Fundo recebeu as receitas imobiliárias pro-rata entre os dias 22/12 e 31/12 referente as unidades do Ativo The One (ONEF11); <sup>3</sup>Este Relatório reflete a transação de compra do Ativo The One (ONEF11), no próximo relatório será refletido a transação de compra do Ativo Vera Cruz II, concluída em 02/01; <sup>4</sup>Vacância Física referente ao fechamento do mês de dezembro (competência); <sup>5</sup>1% da receita imobiliária do Fundo refere-se a Cotas de FIIs. <sup>6</sup>Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período.

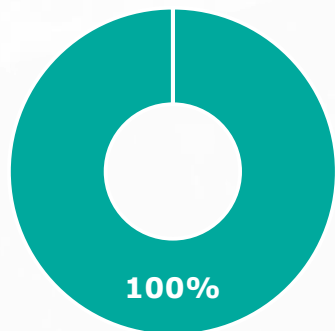
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

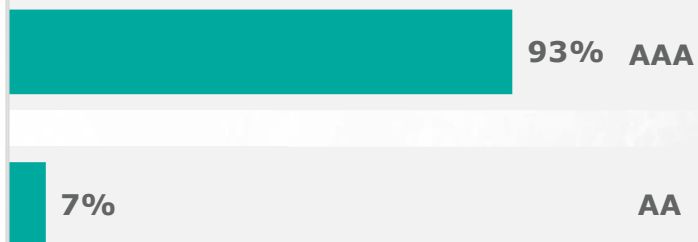
(% Receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro);

<sup>2</sup>No próximo relatório será refletido a transação de compra do Ativo Vera Cruz II, concluída em 02/01.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro Luis Antônio

Avenida JK

FL 4.440

The One

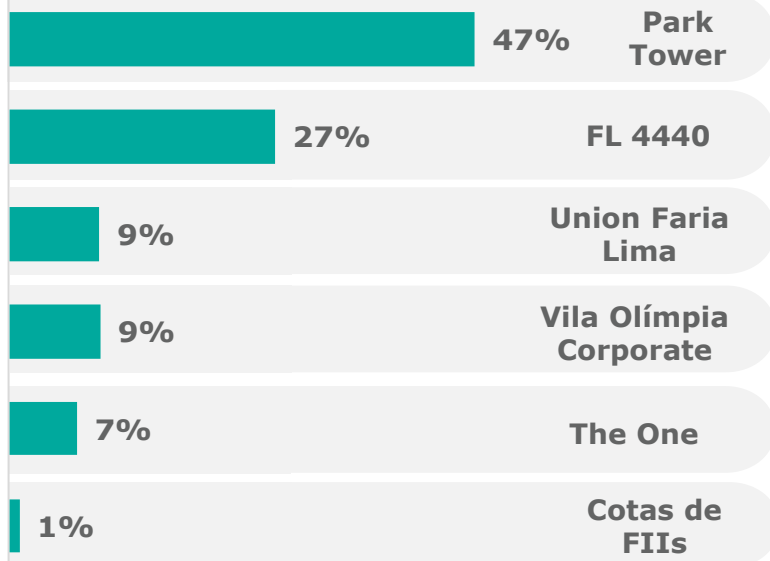
Vila Olímpia Corporate



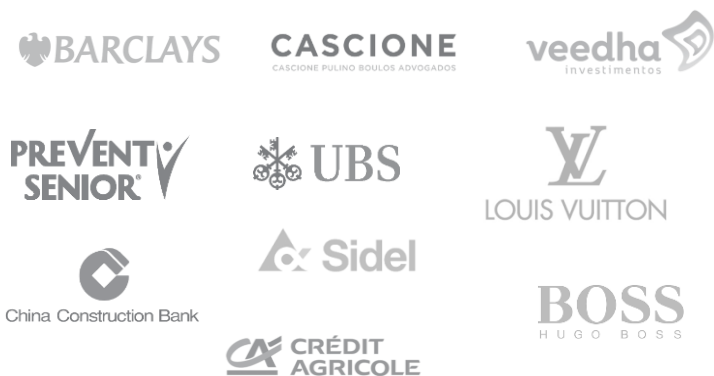
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



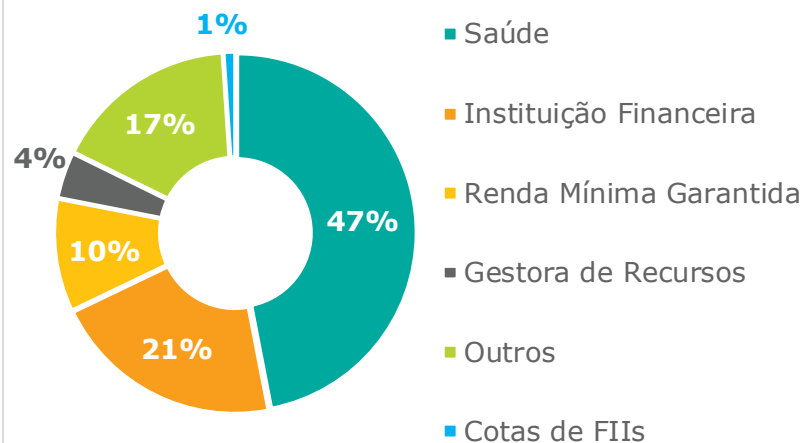
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



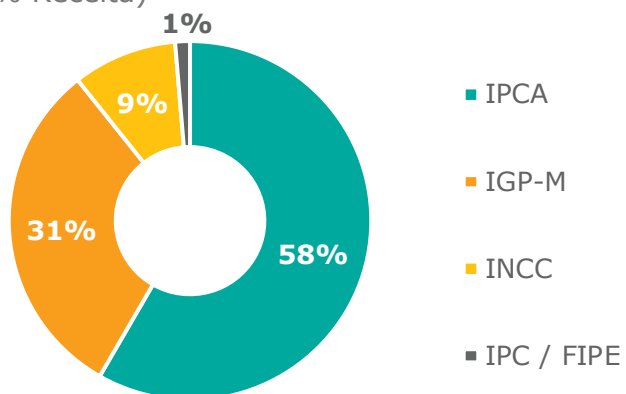
## LOCATÁRIOS



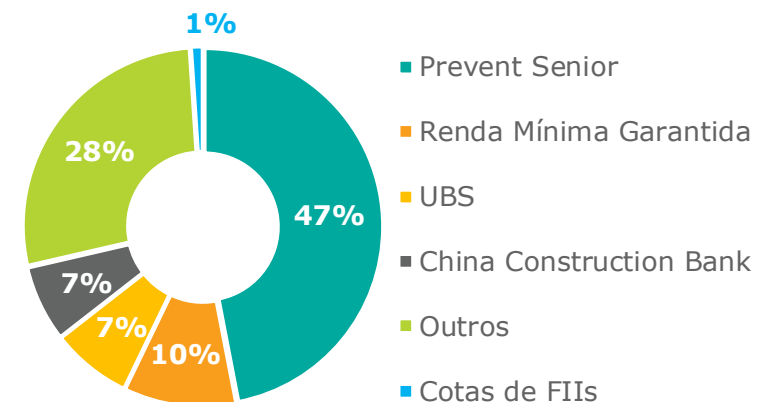
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



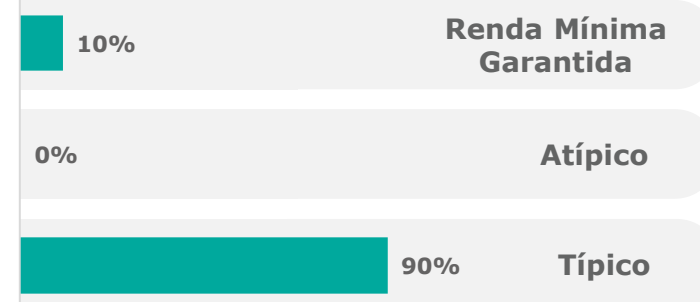
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



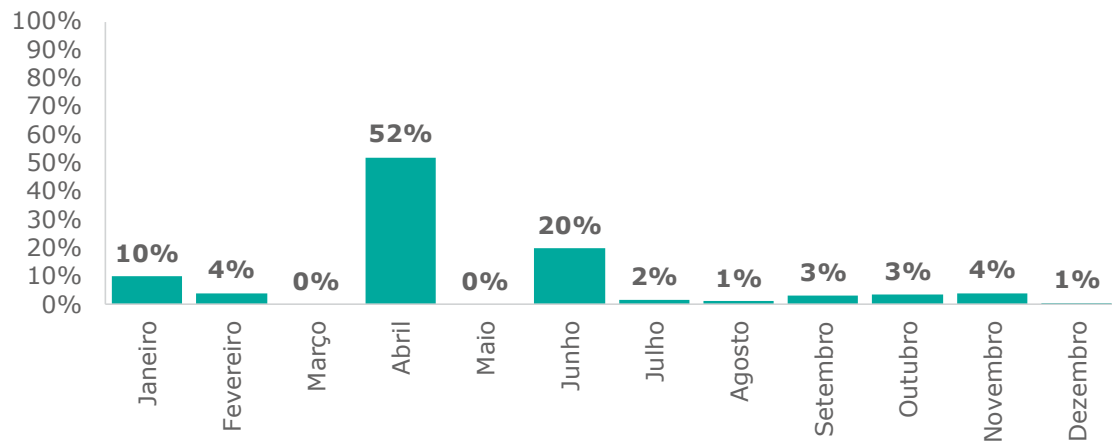
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



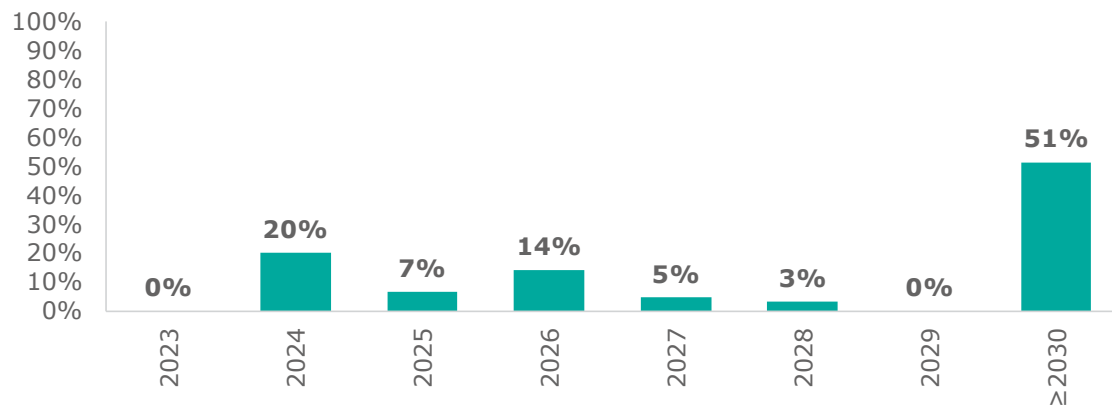
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



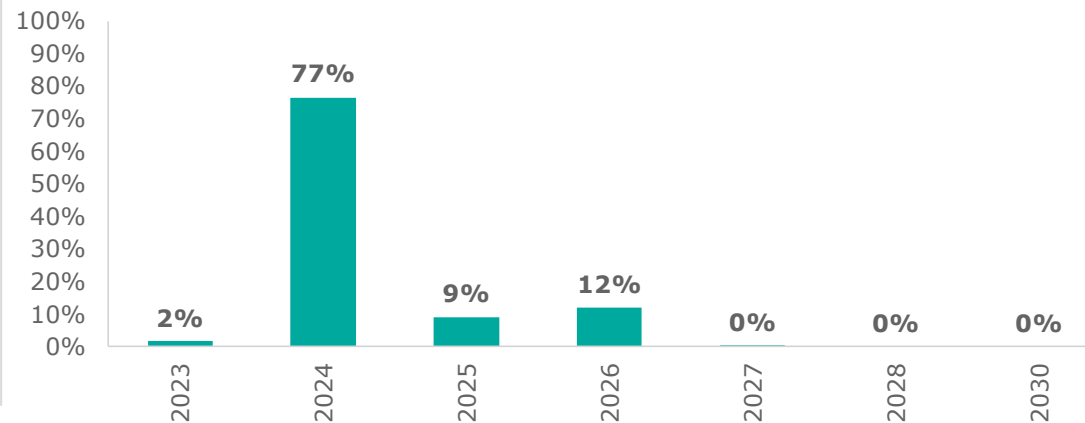
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Conforme informado no relatório anterior, o Fundo assinou em janeiro, um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m<sup>2</sup>. Essa nova locação reduziu para 7,5% a vacância física do Fundo, que ao final do mês era 8,5%. Ainda no Ativo The One, parcela adquirida pelo Fundo em dezembro, em 09/01, o locatário Turner devolveu a área de 1.572 m<sup>2</sup> que ocupava. Note no entanto que como parte do acordo de aquisição do Ativo, o Fundo receberá uma Renda Mínima Garantida para cobrir o valor do aluguel. Conforme informado anteriormente, está previsto para fevereiro a devolução da área de 1.346 m<sup>2</sup>, pelo locatário Indeed, no Ativo Vila Olímpia Corporate. Durante este mês, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel de um dos locatários (representando menos de 5% da receita total do Fundo) referente ao fechamento do mês de dezembro. A gestão está em contato com o locatário para regularizar este pagamento. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 3,8 anos. Ressaltamos que o time de Gestão continua trabalhando ativamente para locar as áreas vagas do portfólio do Fundo.

# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO EM FIIS

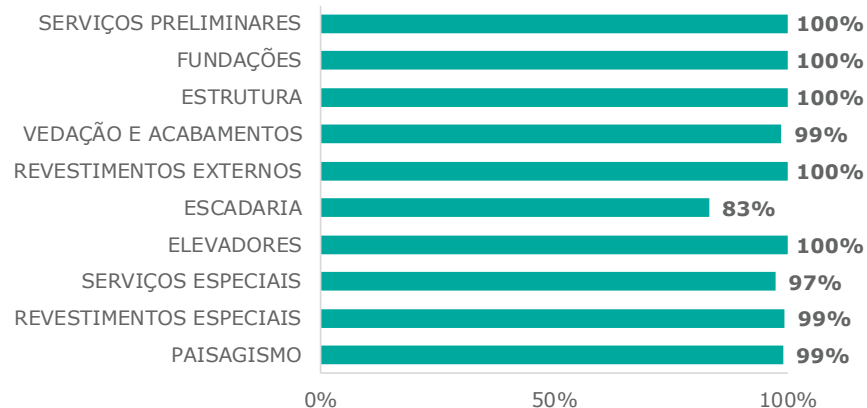
ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
HAAA11	13,0	0,7%	Lajes Comerciais	Hedge AAA FII
FLFL11	4,9	0,2%	Lajes Comerciais	VBI TR Faria Lima 4.440
	<b>17,9</b>	<b>0,9%</b>		

# OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

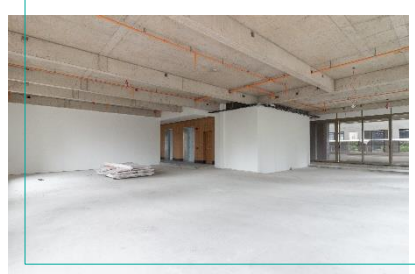
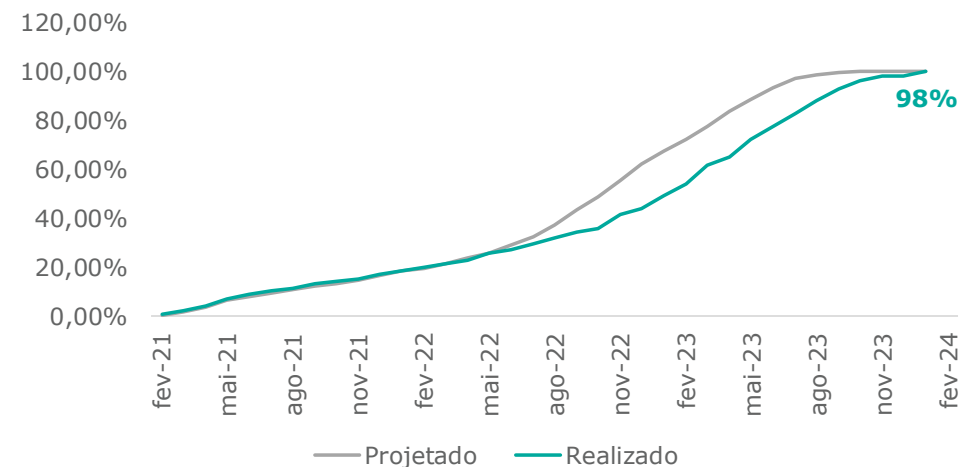


Em 26/10, foi emitido o Habite-se. Mesmo com a emissão do Habite-se, ainda existem itens de obras a serem finalizados, com entrega prevista para fevereiro de 2024.

## CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



## CURVA FÍSICA DA OBRA



No Ativo Union, ao final do mês de janeiro a obra estava com 98% das atividades concluídas. As obras referentes as vedações e acabamentos chegaram a 99%, as obras das escadarias se manteve em 83%, as obras para serviços especiais chegaram a 97% e as obras dos revestimentos especiais estavam com 99%. A obra do paisagismo chegou a 99% de evolução ao final do mês. A Gestão segue trabalhando na locação das áreas disponíveis.



# RESULTADO<sup>1</sup>



O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada distribuível de R\$ 0,08/cota<sup>3 4</sup>.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	DEZ-23	R\$/cota <sup>4</sup>	ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	JAN-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>9,7</b>	<b>0,53</b>	<b>114,1</b>	<b>114,1</b>
Despesas Imobiliárias	(0,4)	(0,02)	(1,1)	(1,1)
Despesas Operacionais	(1,2)	(0,07)	(12,5)	(12,5)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(13,6)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8,1</b>	<b>0,44</b>	<b>100,5</b>	<b>100,5</b>
Receitas Financeiras	0,8	0,04	2,5	2,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,8</b>	<b>0,04</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>8,8</b>	<b>0,48</b>	<b>103,0</b>	<b>103,0</b>
Reserva de Lucro	4,8	0,26	(1,0)	(1,0)
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>12,9</b>	<b>0,70</b>	<b>101,3</b>	<b>101,3</b>
<b>Distribuição Extraordinária PVBI13 e PVBI14<sup>5</sup></b>	<b>0,7</b>		<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,70</b>		<b>7,94</b>	<b>7,94</b>

<sup>1</sup>Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); <sup>2</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; <sup>3</sup>Considera as cotas da 5ª Emissão de Cotas; <sup>4</sup>Considera a parcela recebida em 06/07 pela venda do JK de R\$ 1,08/cota; <sup>5</sup>Pagos a título dos recibos de cotas da 5ª emissão no dia 08/01 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>

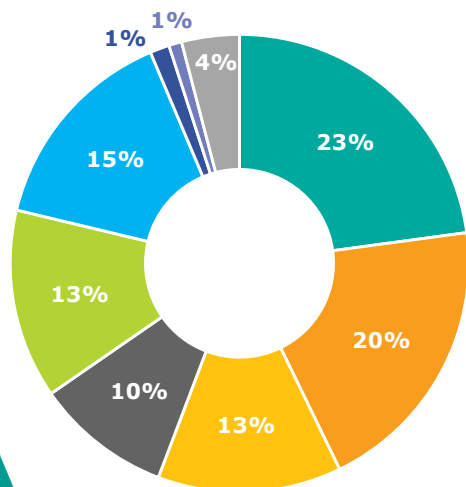


**VALOR COTA  
CONTÁBIL<sup>1</sup>**  
R\$ 100,88



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 102,99

## ATIVO (em R\$ milhões)



Park Tower <sup>1</sup>	450,5
FL 4440 <sup>1</sup>	393,2
Vila Olímpia Corporate	255,3
Union Faria Lima <sup>1</sup>	189,2
The One	263,8
Vera Cruz II	293,9
Valores a receber por venda de imóveis (JK)	27,0
Cotas de FIIs	17,9
Caixa e Outros Ativos	80,2

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.971,0 100%**

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual de junho de 2023; <sup>2</sup>Decorrente da aquisição do Ativo Union Faria Lima.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	12,8	1%
Provisões e contas a pagar	8,5	0%
Obrigações por aquisição de imóveis <sup>2</sup>	90,7	5%
Obrigações por recursos em garantia	1,5	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 113,5 6%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>3</sup> (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 1.857,5 94%**

# COMPROMISSO ESG

O **PVBI11** MANTEVE O RÓTULO DE **FUNDO ESG** SEGUNDO PARECER 

Hoje, **apenas 1% dos FIIs no Brasil** já são rotulados como **Fundos ESG**, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados.



FL 4.440



Park Tower



Union Faria Lima



Vila Olimpia Corporate



VERA Cruz II

Por meio dessa certificação, a **VBI se compromete:**

- A ter um **portfólio de ativos imobiliários** com pelo menos **75% dos edifícios com certificação LEED Gold ou superior;**
- **Avaliação de aspectos ambientais e práticas sustentáveis** na realização de novos investimentos e requisitos mínimos para construção e reforma em seus ativos.

**Rótulo ESG** = fundos que consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

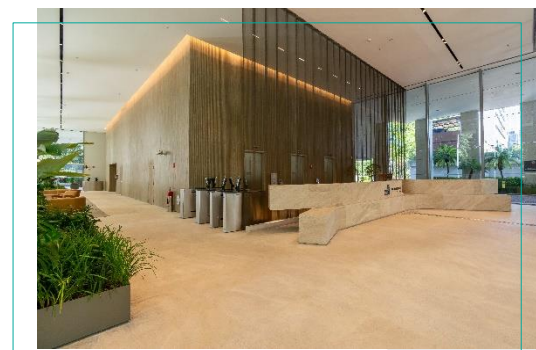
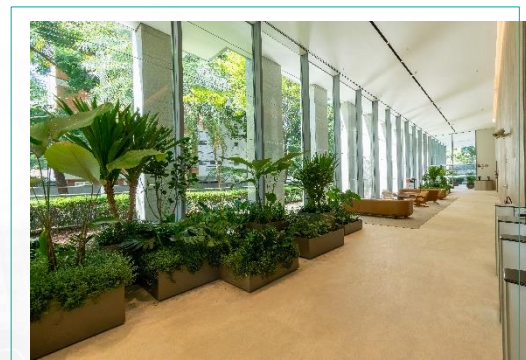


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## FARIA LIMA 4440



<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>
2011	Agosto de 2020	6.925 m <sup>2</sup>	22.112 m <sup>2</sup>
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
1.161 m <sup>2</sup> a 2.213 m <sup>2</sup>	97% Locado para múltiplos locatários	LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A	Iluminação Sustentável; Reuso de água de chuva; Reciclagem; Projetos de Arborização; Iluminação Natural; Bicicletário no térreo.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440 - Vila Olímpia, SP

### CERTIFICAÇÕES





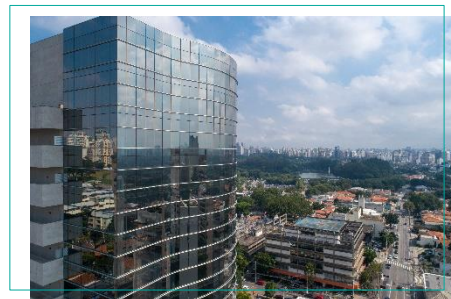
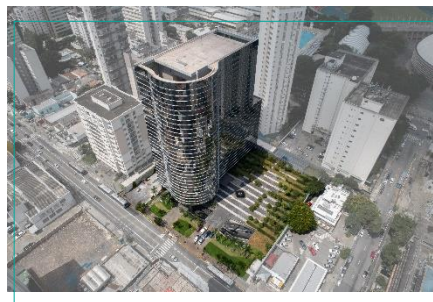
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## PARK TOWER

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>
2018	Agosto de 2020	6.567 m <sup>2</sup>	22.340 m <sup>2</sup>
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
1.570 m <sup>2</sup> a 1.850 m <sup>2</sup>	100% locado para a Prevent Senior	LEED Gold Core&Shell e Triple A	Iluminação Sustentável; Reuso de água de chuva; Reciclagem; Projetos de Arborização; Iluminação Natural; Bicicletário no térreo.



### CERTIFICAÇÃO



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521 – Paraíso, SP





# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

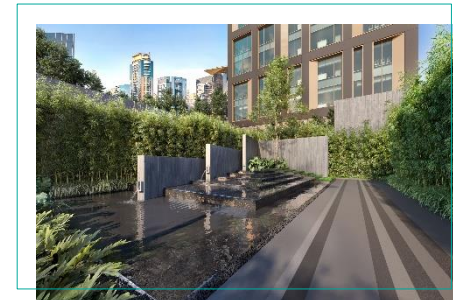
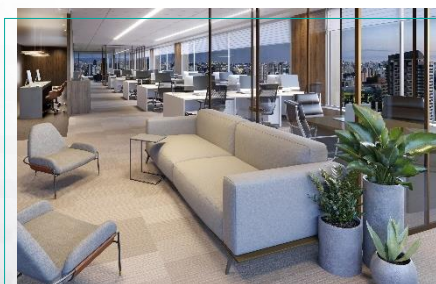


## UNION FARIA LIMA

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
Habite-se emitido em outubro/23	Abril de 2021	10.083 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>CERTIFICAÇÕES ESPERADAS</b>
5.042 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup> a 602 m <sup>2</sup>	LEED Gold Core&Shell e Triple A



Imagens ilustrativas



Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 822 - Itaim Bibi, SP

**CERTIFICAÇÃO**





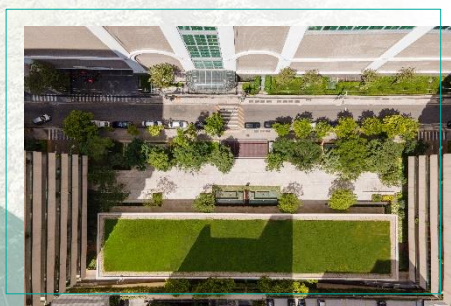
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## VILA OLÍMPIA CORPORATE

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
2013	1ª Aquisição em Fevereiro de 2023 2ª Aquisição em Setembro de 2023	Torre B – 19.416 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>LOCATÁRIOS</b>
12.630 m <sup>2</sup>	1.508 m <sup>2</sup> a 2.697 m <sup>2</sup>	67% Locado para múltiplos locatários



### CERTIFICAÇÕES



R. Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia,  
São Paulo - SP



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS<sup>1</sup>

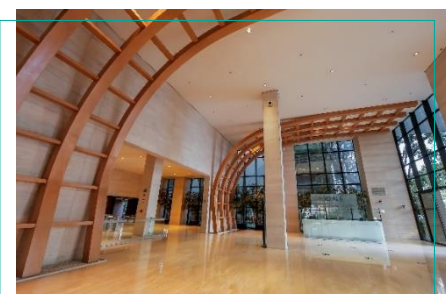
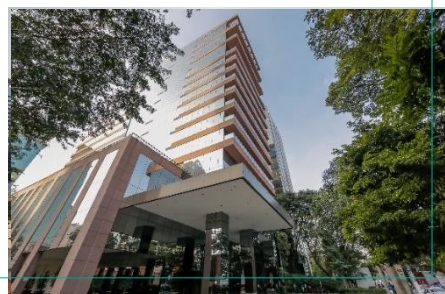


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## THE ONE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2012	1ª Aquisição em Setembro de 2023 2ª Aquisição em Dezembro 2023	LEED Silver Core&Shell e Existing Building	13.632 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
7.841 m <sup>2</sup>	7.842m <sup>2</sup> de área BOMA divididos em 6 andares	80% Locado para múltiplos locatários	Coleta seletiva Bicicletário Iluminação LED Água de reuso

<sup>1</sup>Este Relatório ainda não reflete a transação de compra do Ativo The One (ONEF11).



## CERTIFICAÇÃO



Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 –  
Itaim Bibi, SP



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS<sup>1</sup>



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



## VERA CRUZ II

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ABL TOTAL DO ATIVO</b>
2014	Janeiro de 2024	19.808 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS E ANDARES</b>	<b>LOCATÁRIOS</b>
7.202 m <sup>2</sup>	1.800,52 m <sup>2</sup>	Múltiplos locatários

<sup>1</sup>Este Relatório ainda não reflete a transação de compra do Ativo Vera Cruz II.



## CERTIFICAÇÃO



Av. Brig. Faria Lima, 4.285 – Itaim Bibi,  
São Paulo - SP



Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista  
a série

# ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para  
assistir:



REC

com **Alexandre Bolsoni**  
*Senior partner e head do segmento logístico*





SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
bilhões no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.pvbi11.com.br](http://www.pvbi11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.