

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

FEVEREIRO 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

¹Taxa 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

18.412.218

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 Mercado¹ do Fundo,
sendo 0,80% repassado ao
Gestor.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE

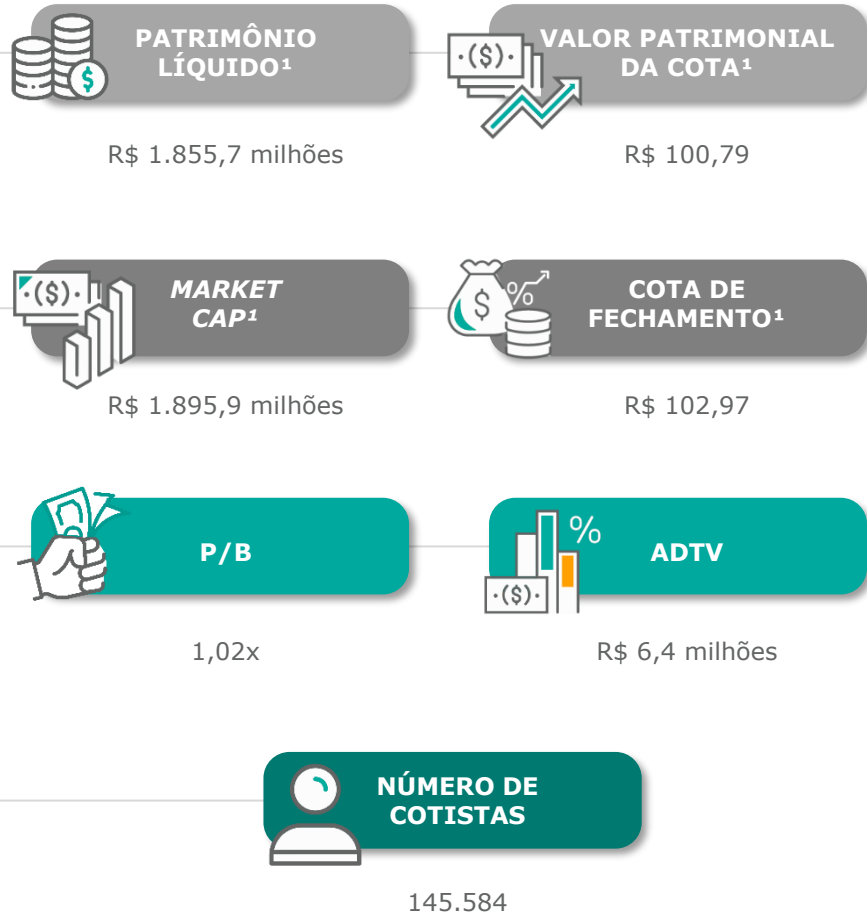


CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



¹Data base em 29/02.

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do PVBI**. As principais movimentações do mês foram:

No mês anterior, assinamos novo contrato de locação no ativo Vila Olímpia Corporate, totalizando 756 m² de ABL. Este novo contrato impactará positivamente a receita imobiliária do Fundo, em aproximadamente R\$ 0,01 por cota, após o término do período de carência em julho/24. No entanto, em fevereiro, houve uma devolução no mesmo ativo de 1.346 m² de ABL pela locatária Indeed. Adicionalmente, no Ativo The One houve a devolução pela Turner de 1.572 m² de ABL. Entretanto, devido ao acordo de Renda Mínima Garantida na aquisição do Ativo a vacância física e os rendimentos do empreendimento The One não serão afetados. Considerando essas movimentações, a vacância física do Fundo era de 7,6% ao final de fevereiro (competência). Quanto aos demais Ativos da carteira, não ocorreram movimentações, e os reajustes previstos foram realizados. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,9 anos.

Adicionalmente, a distribuição do mês de fevereiro foi negativamente impactada, em R\$ 0,04/cota, pela inadimplência de alguns locatários do ativo The One, ocasionadas por problemas operacionais no processo de cadastramento do Fundo como fornecedor, as quais já foram regularizadas durante o mês de março. Desta forma, o rendimento distribuído do Fundo foi de R\$ 0,65/cota.

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



Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramento da **6ª Emissão de Cotas** do

PVBI11

FII VBI **PRIME PROPERTIES**

A **VBI Real Estate** divulgou Anúncio de Encerramento no dia 07/03 para comunicar o encerramento da **6ª Emissão de Cotas do FII VBI Prime Properties (PVBI11)** com **montante total captado de R\$ 749,7 milhões**. Parte dos recursos captados serão destinados para a aquisição de 49,5% do Ativo Faria Lima 4.440 e mais um ativo alvo localizado na região da Faria Lima.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

R\$ 0,65 de dividendo por cota

DATA DO PAGAMENTO

07/03

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

7,7%

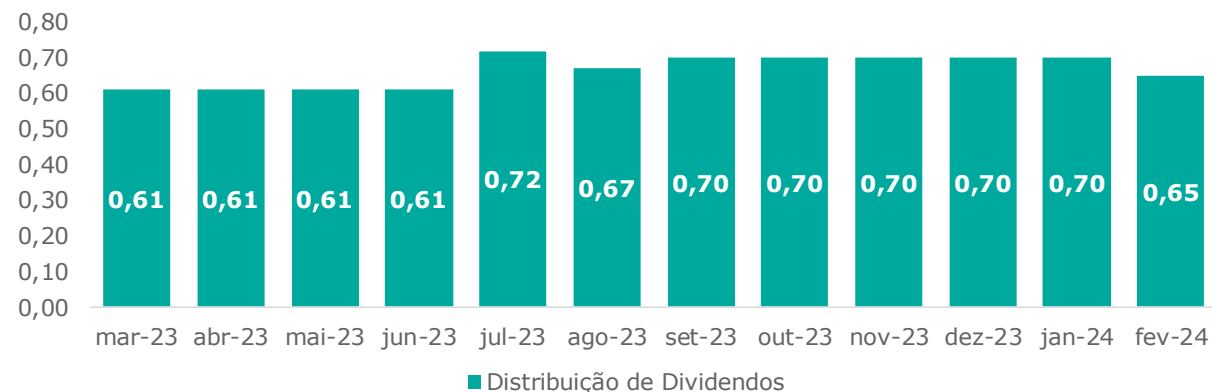
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

7,6%

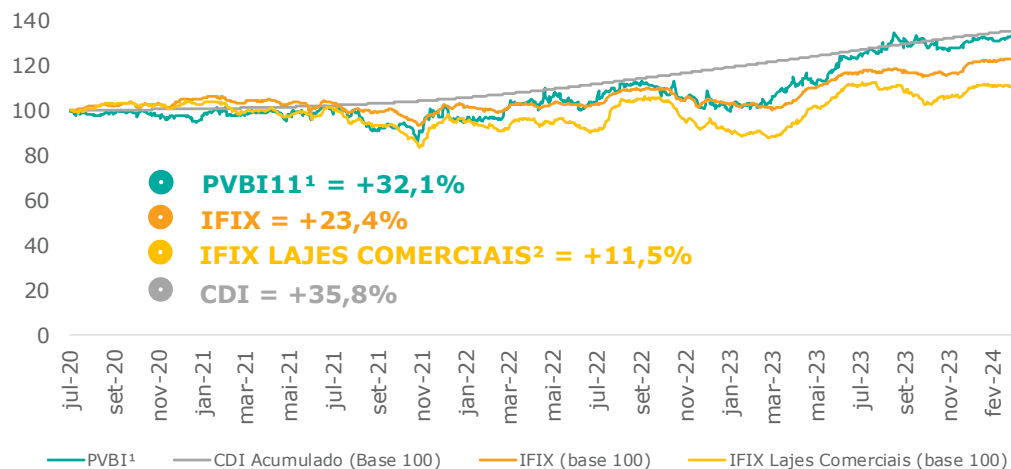
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,02/Cota

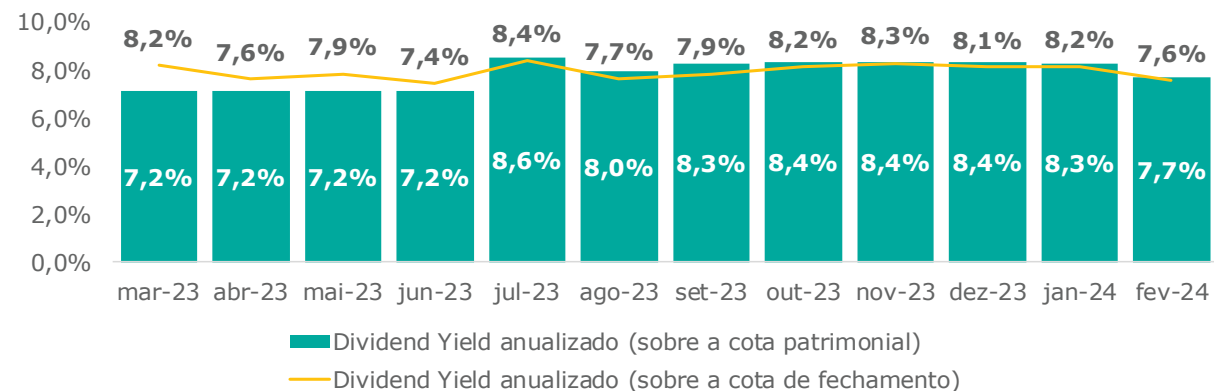
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

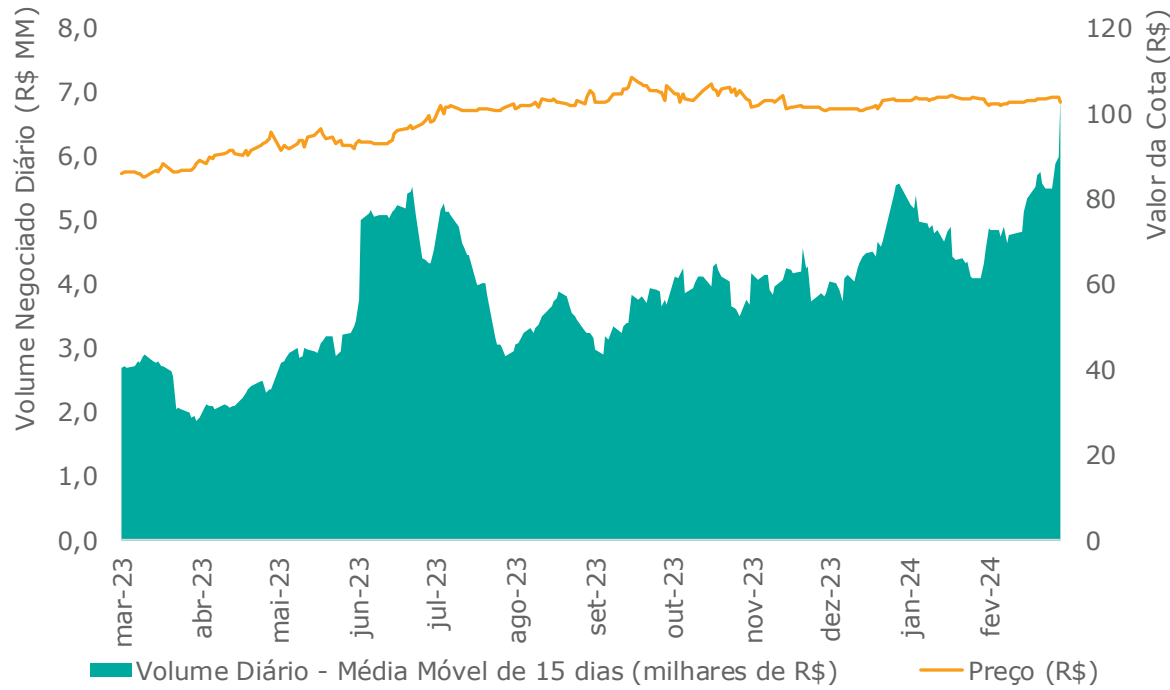




LIQUIDEZ

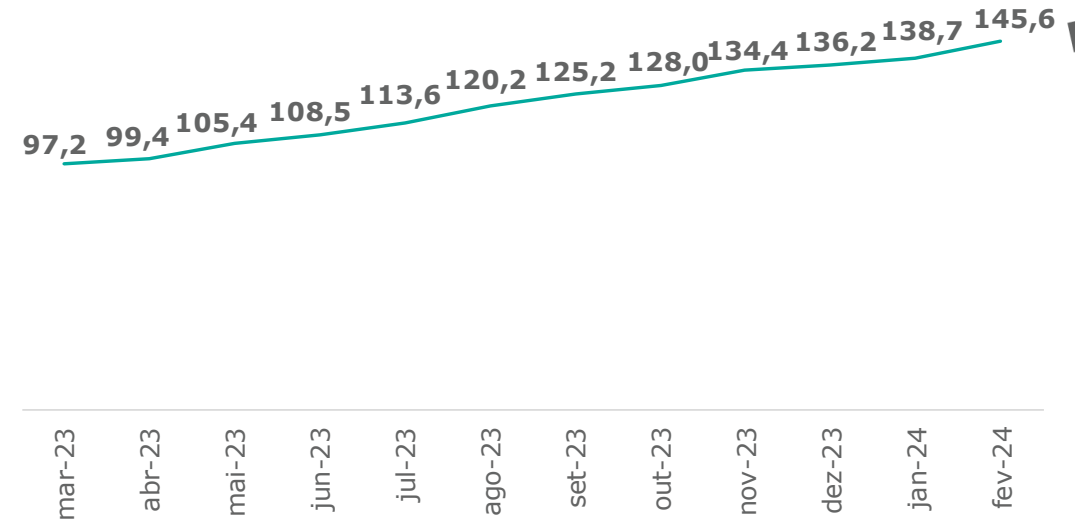
ADTV de R\$ 6,4 milhões que representa **6,4%** do *market cap* no final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}



Fundo com **6 Ativos** no portfólio e mais de **66 mil m² de ABL** com **baixo histórico de vacância**

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA ⁴	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ^{3,5}
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	76	38%
FL 4440	51%	9	22.112	11.166	3%	25	22%
Union FL ⁶	50%	3	10.084	5.042	0%	15	7%
Vila Olímpia Corporate	65%	12	19.416	12.630	27%	44	8%
The One ⁷	58%	9	13.632	7.841	0%	30	9%
Vera Cruz II	36%	3	19.808	7.202	0%	61	15%
TOTAL		37	107.392	66.222	5,5%	44	99%



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One



Vera Cruz II

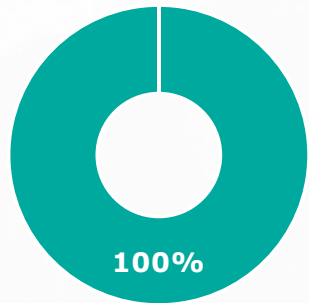
¹Receita referente a competência de janeiro de 2023 (caixa fevereiro); ²O Fundo recebeu as receitas imobiliárias pro-rata do dia 02/01 até o dia 31/01 referente as unidades do Ativo Vera Cruz II; ³O Fundo recebeu 100% das receitas decorrentes da transação de compra do Ativo The One (ONEF11); ⁴Vacância Física referente ao fechamento do mês de janeiro (competência); ⁵1% da receita imobiliária do Fundo refere-se a Cotas de FIIs. ⁶Renda 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; ⁷Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir o valor das desocupações, desta forma, a vacância física e os rendimentos não serão afetados.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

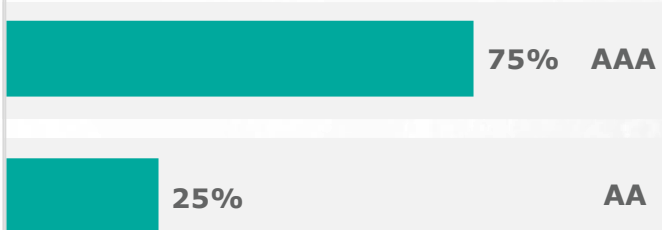
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



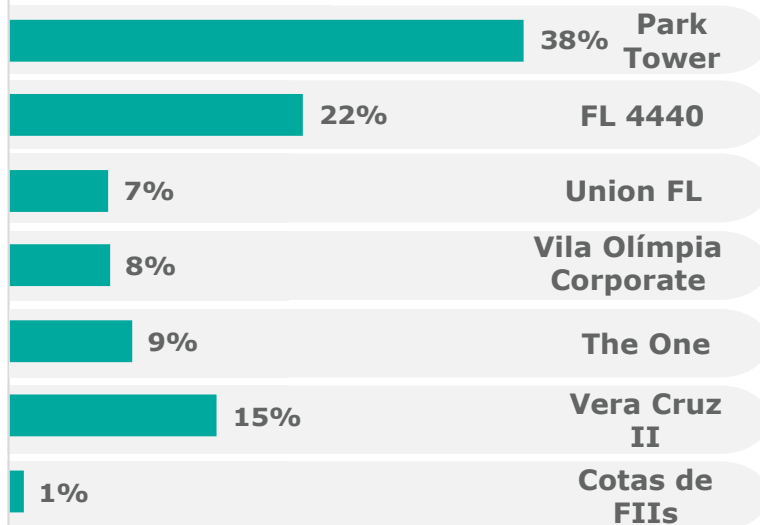
ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



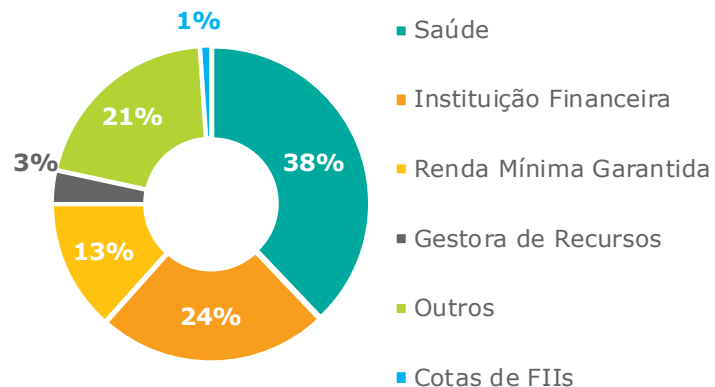
¹Receita referente a competência de janeiro de 2024 (caixa fevereiro).



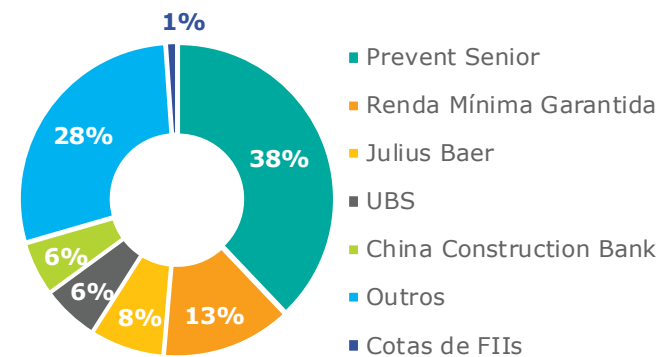
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



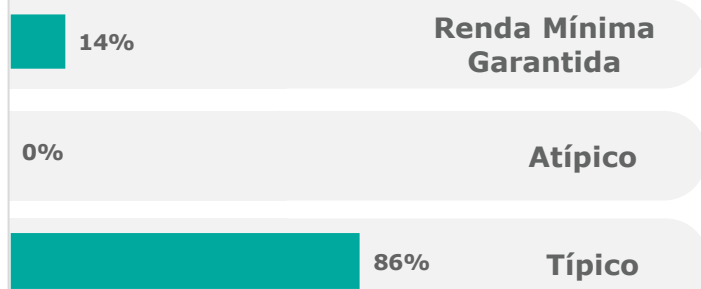
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



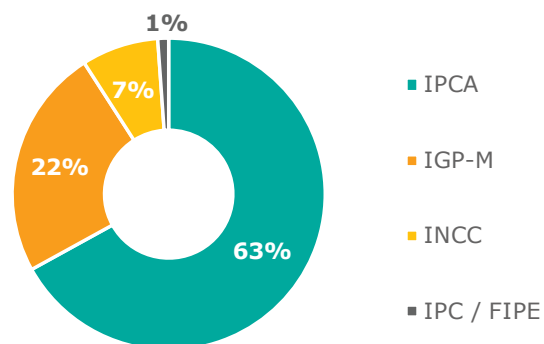
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



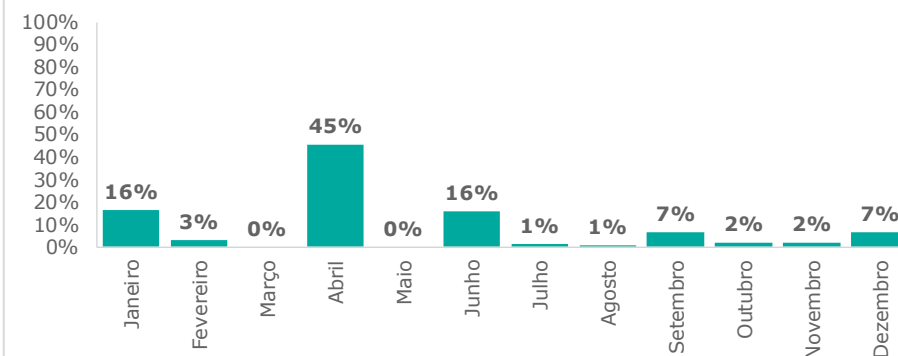
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



CARTEIRA DE ATIVOS¹



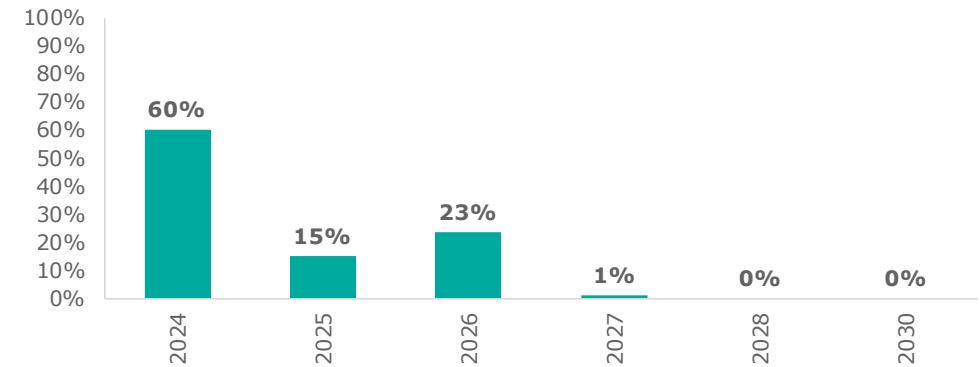
VILA OLÍMPIA CORPORATE: Em janeiro, o Fundo firmou contrato de locação com a empresa RM Farma para uma área de 756 m². Entretanto, em fevereiro, houve a devolução de 1.346 m² de ABL pela Indeed. Com essas movimentações, a vacância do empreendimento irá para 37,5% no fechamento de fevereiro (competência).

THE ONE: A locatária Turner devolveu parcialmente uma área de 1.572 m² de ABL. Esta devolução não afetará a vacância e os rendimentos do Fundo dado que na aquisição foi firmado um acordo de Renda Mínima Garantida.

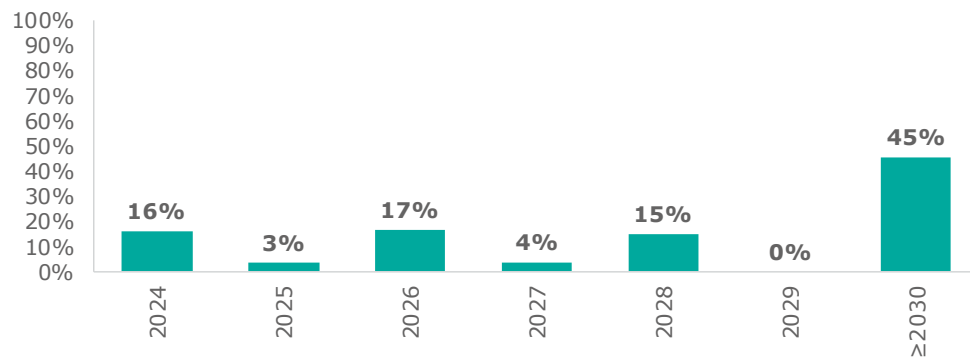
Considerando essas movimentações, a vacância física do Fundo era de 7,6% ao final de fevereiro (competência). Quanto aos demais Ativos da carteira, não ocorreram movimentações, e os reajustes previstos foram realizados. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,9 anos.

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+

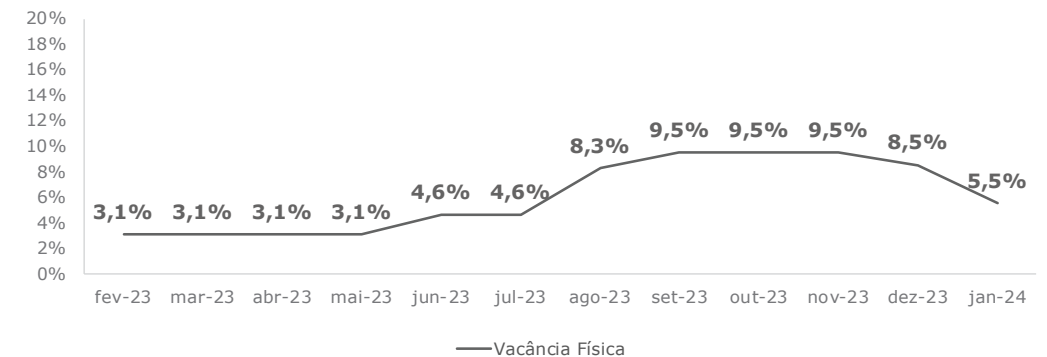
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA³

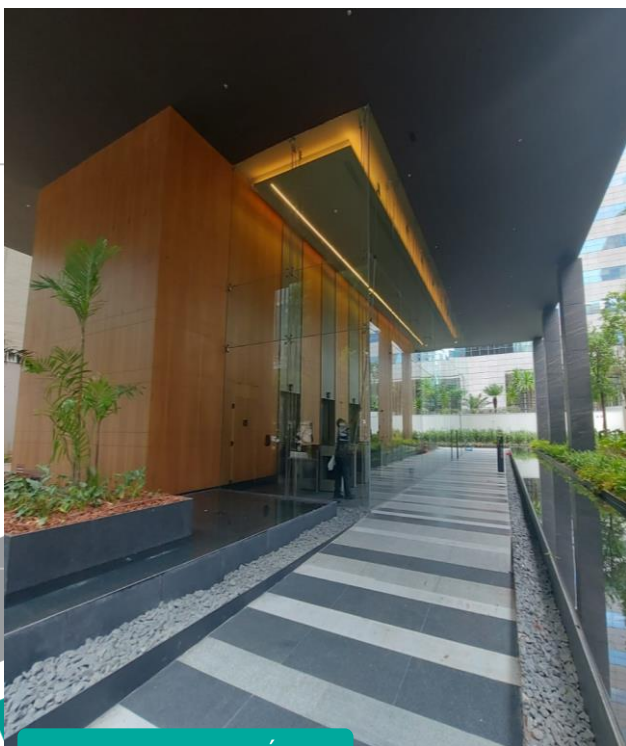


¹Receita referente a competência de janeiro de 2024 (caixa fevereiro). ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ³Vacância Física referente ao fechamento do mês de janeiro (competência).

CONCLUSÃO DAS OBRAS **UNION FARIA LIMA**

Com localização estratégica na **região da Faria Lima**, o **Ativo Union** foi desenvolvido no conceito **boutique office** e, além da **localização prime**, conta com os mais **modernos e sustentáveis requisitos** técnicos de infraestrutura.

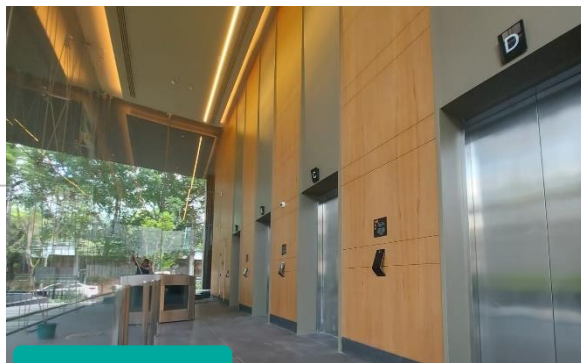
ATIVO UNION FARIA LIMA – OBRAS FINALIZADAS



ENTRADA DO EDIFÍCIO



RECEPÇÃO



ELEVADORES



ENTRADA DO EDIFÍCIO

Fotos em mar/24

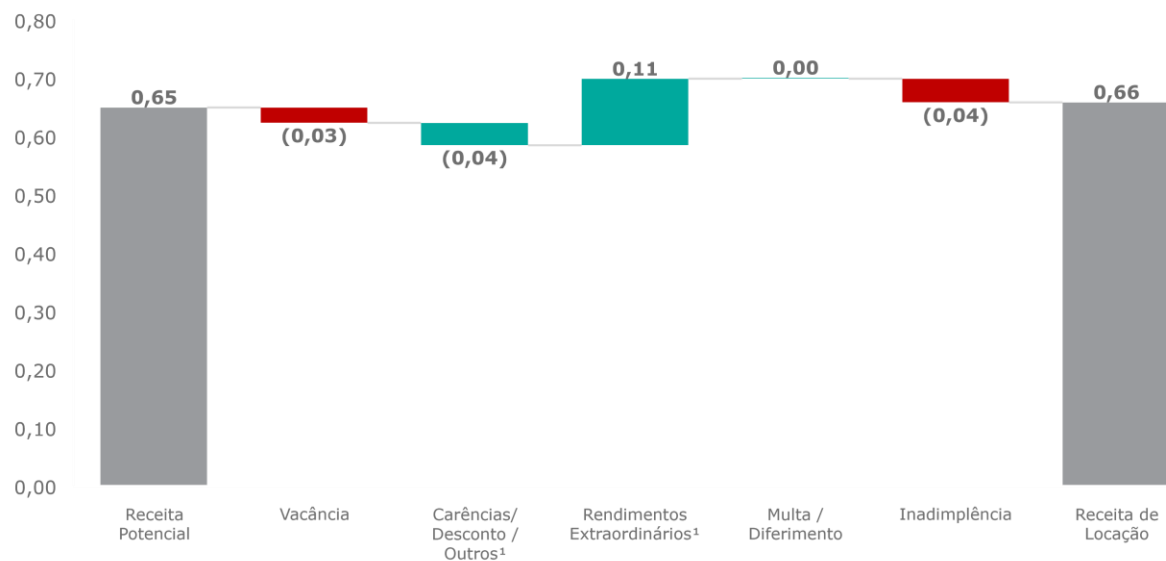
Em 26/10, foi emitido o Habite-se. Todos os itens de obras que estavam pendentes foram finalizados em fevereiro de 2024.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

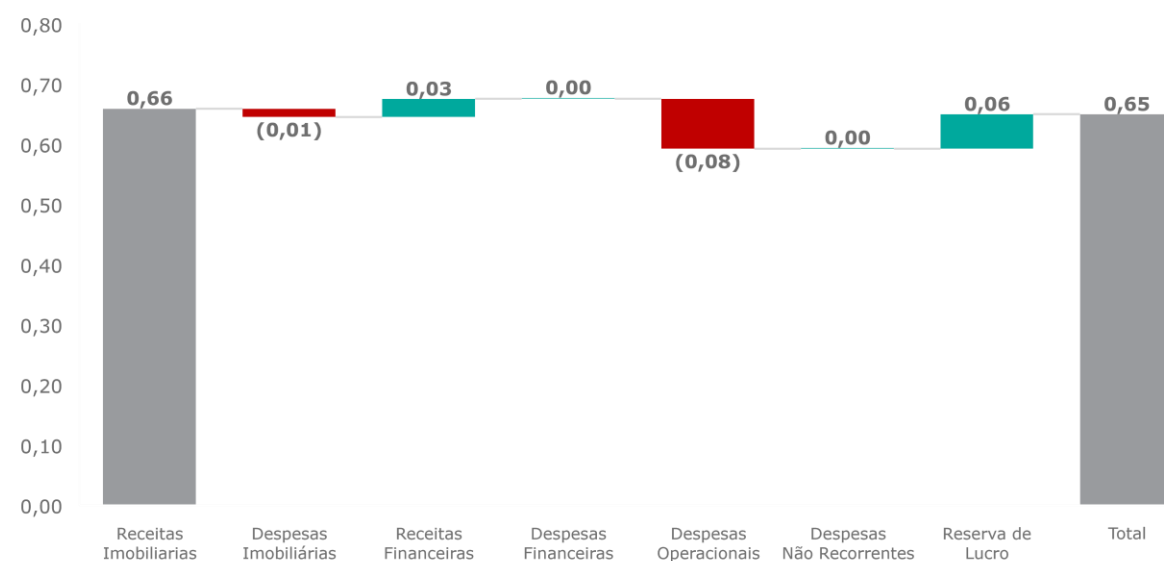
Ao término do mês de fevereiro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,61/cota. As receitas foram impactadas positivamente em R\$ 0,11/cota no mês devido a rendimentos extraordinários¹. Houve um impacto negativo de R\$ 0,03/cota no mês devido à custos de vacância e R\$ 0,04 devido a inadimplências.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês janeiro (caixa fevereiro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,59/cota. De forma a manter a distribuição considerando 95% do lucro apurado, distribuimos parte da reserva acumulada no semestre, o que totalizou R\$ 0,65/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Rendimentos extraordinários referente a venda do Ativo JK, reembolso por desocupação da Bit Service e cotas de FIIs.

RESULTADO¹



Dividendo pago no dia **07/03**.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JAN-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	FEV-24		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	12,1	0,66	12,1	114,2
Despesas Imobiliárias	(0,3)	(0,01)	(0,3)	(1,3)
Despesas Operacionais	(1,5)	(0,08)	(1,5)	(13,3)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,8)	(0,10)	(1,8)	(14,6)
Resultado Operacional	10,4	0,56	10,4	99,5
Receitas Financeiras	0,6	0,03	0,6	2,8
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,6	0,03	0,6	2,8
Lucro Líquido	10,9	0,59	10,9	102,4
Reserva de Lucro	1,1	0,06	1,1	5,5
Resultado Distribuído²	12,0	0,65	12,0	107,2
Resultado Distribuído por cota	0,65		0,65	7,98

¹Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); ²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; ³Considera as cotas da 5ª Emissão de Cotas; ⁴Considera a parcela recebida em 06/07 pela venda do JK de R\$ 1,08/cota; ⁵Pagos 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.



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

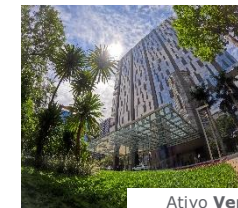
- **3ª Emissão** FII VBI Prime Properties
Captação total R\$ 208,3 MM
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate anteriormente pertencente ao VL011

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

MARÇO

- **6ª Emissão** FII VBI Prime Properties
Captação total R\$ 749,7 MM

COMPROMISSO ESG¹



Uma das maiores empresas de consultoria e avaliação ESG da América Latina e Caribe. Saiba mais em: www.nintgroup.com

O **PVBI11** manteve o rótulo de **Fundo ESG** segundo parecer  **NINT**
natural intelligence

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

Por meio dessa certificação, a **VBI Real Estate 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

¹ESG = 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



FL 4440

CONSTRUÇÃO

2011

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL DETIDA PELO FUNDO

11.166 m²

ABL DO ATIVO

22.112 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.161 m² a 2.213 m²

LOCATÁRIO

97% Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

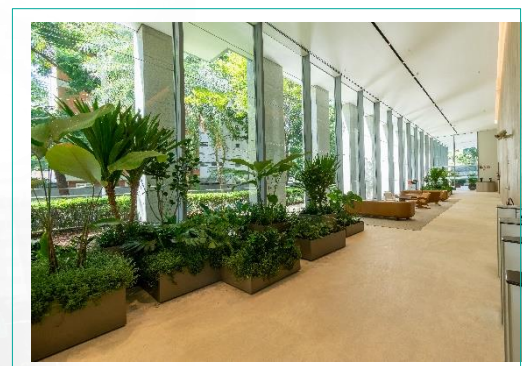
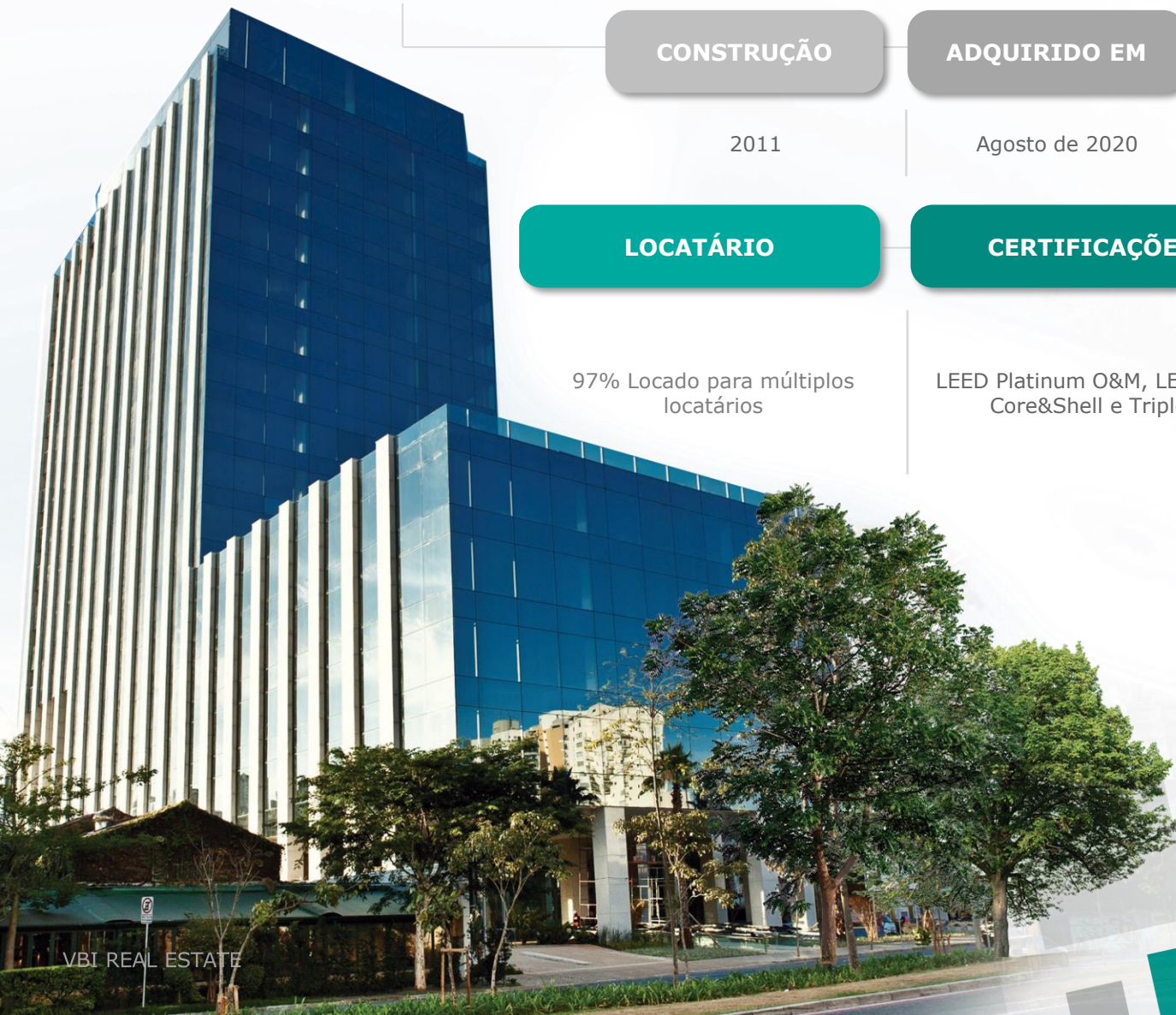
LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Iluminação Sustentável,
Reuso de água de chuva,
Reciclagem,
Projetos de Arborização,
Iluminação Natural,
Bicicletário no térreo

ENDEREÇO

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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



PARK TOWER

CONSTRUÇÃO

2018

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL DETIDA PELO FUNDO

22.340 m²

ABL DO ATIVO

22.340 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.570 m² a 1.850 m²

LOCATÁRIO

100% locado para a Prevent Senior

CERTIFICAÇÕES

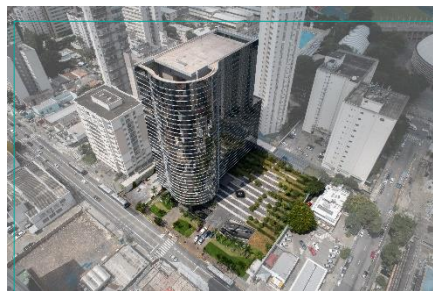
LEED Gold Core&Shell e Triple A

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Iluminação Sustentável;
Reuso de água de chuva;
Reciclagem;
Projetos de Arborização;
Iluminação Natural;
Bicicletário no térreo.

ENDEREÇO

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521
Paraíso, SP



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



UNION FARIA LIMA

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



CONSTRUÇÃO

Habite-se emitido em outubro/23

ADQUIRIDO EM

Abril de 2021

ABL DETIDA PELO FUNDO

5.042 m²

ABL DO ATIVO

10.084 m²

QUADRO DE ÁREAS

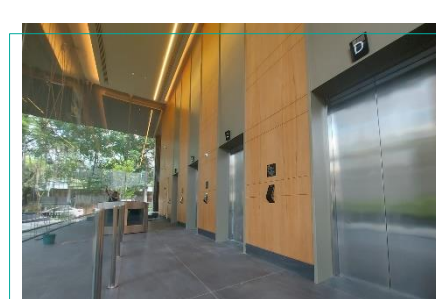
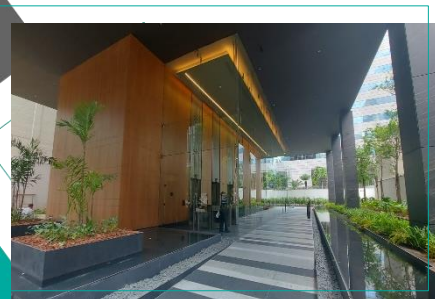
319 m² a 602 m²

CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold

ENDEREÇO

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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO

2013

ADQUIRIDO EM

1ª Aquisição em Fevereiro de 2023

2ª Aquisição em Setembro de 2023

ABL DETIDA PELO FUNDO

12.630 m²

ABL DO ATIVO

Torre B – 19.416 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.508 m² a 2.697 m²

LOCATÁRIO

67% Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold

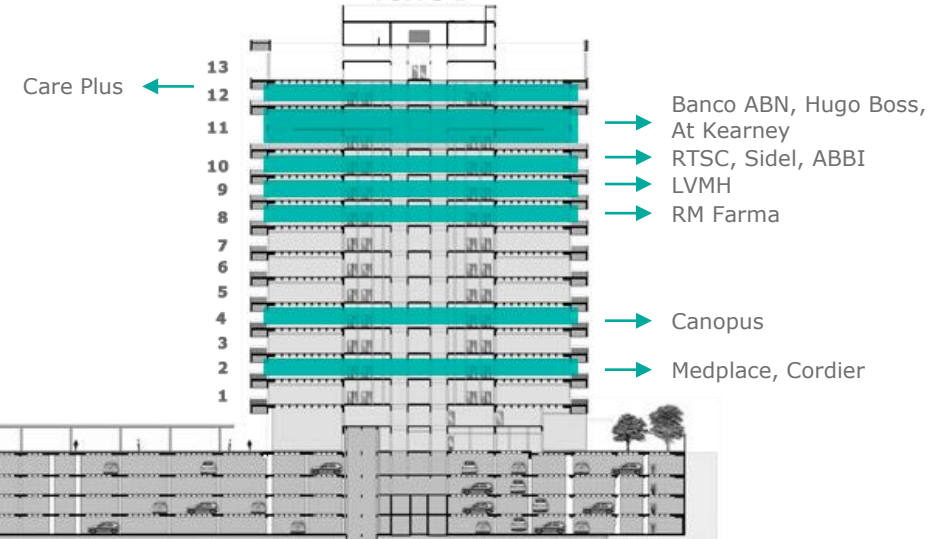
ENDEREÇO

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

Torre A



Torre B



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

THE ONE

CONSTRUÇÃO

2012

ADQUIRIDO EM

1ª Aquisição em Setembro de 2023
2ª Aquisição em Dezembro 2023

ABL DETIDA PELO FUNDO

7.841 m²

ABL DO ATIVO

13.632 m²

QUADRO DE ÁREAS

7.842m² de área BOMA divididos em 6 andares

LOCATÁRIO

80% Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

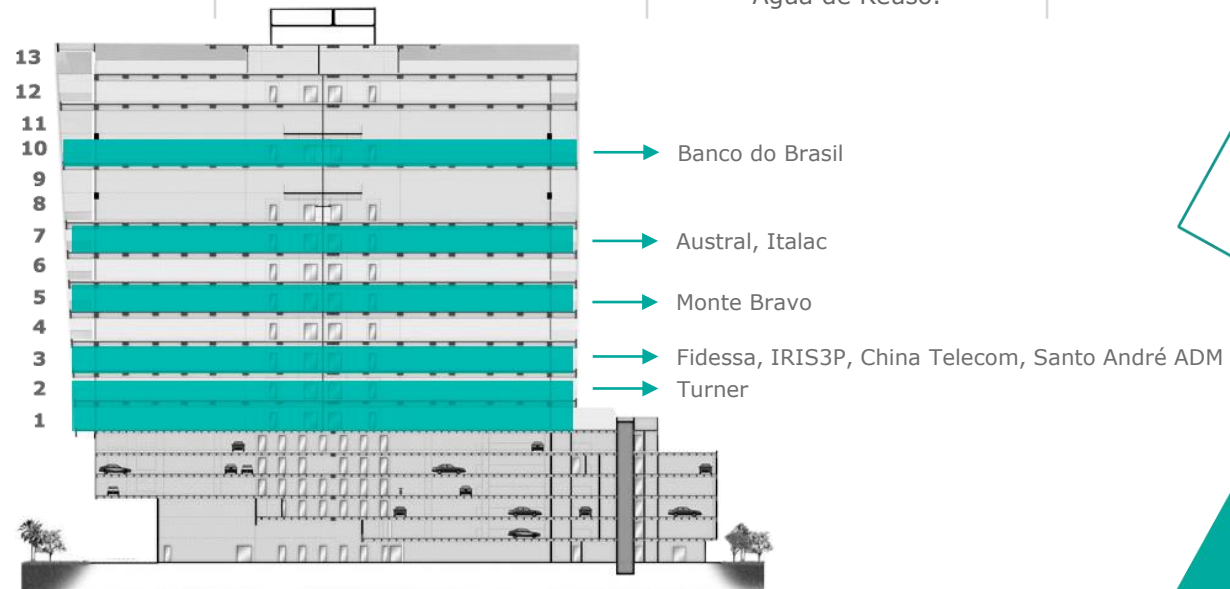
LEED Silver Core&Shell e Existing Building

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Coleta seletiva;
Bicicletário;
Iluminação LED;
Água de Reuso.

ENDEREÇO

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, SP



DETALHAMENTO DOS ATIVOS¹



VERA CRUZ II

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



CONSTRUÇÃO

2014

ADQUIRIDO EM

Janeiro de 2024

ABL DO ATIVO

19.808 m²

ABL DETIDA PELO FUNDO

7.202 m²

QUADRO DE ÁREAS

7.202 m² de área BOMA divididos em 4 andares

LOCATÁRIO

Múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Platinum

ENDEREÇO

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

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



VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!

VBINNEWS
— 3ª EDIÇÃO —



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
mais de **R\$ 10,0** 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

www.pvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

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

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.