



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

DEZEMBRO 2023



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

17.665.545

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
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

DEZEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.772,9 milhões	R\$ 100,36	R\$ 1.823,3 milhões	R\$ 103,21	1,03x	R\$ 5,2 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,70	8,1%	8,4%	81,7%	1,1%	15,5%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 287,2 milhões	136.210		

¹Em 28/12/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/12;

³Com base no valor da cota patrimonial em 29/12;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70/cota, pagos no dia 08/01. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 103,21) e 8,4% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,36).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês de competência novembro (caixa dezembro), não houve movimentações na carteira de locatários. Entretanto, já no mês de dezembro, o Fundo assinou um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m². Esta nova locação, faz com que a vacância física do Fundo na competência dezembro caísse para 7,5%, considerando a aquisição da nova parcela do ativo The One. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,0 anos. A Gestão segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes as áreas vagas 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 janeiro de 2024.
- **ATIVO UNION:** Ainda conforme informamos no relatório anterior, o Fundo assinou 3 contratos de locação para o Ativo, somando 1.542 m² 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.

¹WAULT (*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 DEZEMBRO

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

Encerramento da 5ª Emissão de Cotas do

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

A **VBI Real Estate** divulgou Anúncio de Encerramento no dia 03/01 para comunicar o encerramento da **5ª Emissão de Cotas do FII VBI Prime Properties (PVBI11)** com **montante total captado de R\$ 545,7 milhões** correspondente a **5,4 milhões de novas cotas**. Parte dos recursos captados foram destinados para a aquisição de determinadas unidades do edifício Vera Cruz II e do edifício The One pertencentes ao ONEF11.



| administradora

Clique aqui para ler o
Anúncio de Encerramento
na íntegra



Elvira Ferraz, 68



VERACRUZ

RELATÓRIO MENSAL PVBI11 | DEZEMBRO 2023 |

RACIONAL AQUISIÇÃO ATIVOS – THE ONE

RESUMO DA TRANSAÇÃO

No dia 26/12, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a aquisição do Ativo The One, correspondente a aproximadamente 6.015 m². O preço de aquisição do Imóvel foi de **R\$ 197,5 milhões**, pagos da seguinte forma:

- **R\$ 35,9 milhões** ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da escritura;
- **R\$ 161,7 milhões** ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

O **The One**, empreendimento que já estava no portfólio do Fundo, é um empreendimento **AA** que possui **altas** especificações técnicas e está localizado em uma região prime de **São Paulo**. Ativo com **alta complexidade** de replicar, devido à escassez de terrenos na região.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

THE ONE

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 197,5 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M²	R\$ 32.841 m²
% DO ATIVO	44% (consolidando 58% no Ativo)
ABL ADQUIRIDO	6.015 m²

Alto potencial de **valorização nas receitas de locação**. A proposta consiste em **zerar a vacância do Ativo, aumentando os valores de locação e fidelizando os locatários**, em linha com a estratégia comercial adotada no **Ativo FL 4.440**.

Para mais informações sobre o racional de aquisição [clique aqui](#)



RACIONAL AQUISIÇÃO ATIVOS – VERA CRUZ II

RESUMO DA TRANSAÇÃO

No dia 02/01, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a aquisição do Ativo Vera Cruz II, correspondente a aproximadamente 7.202 m². O preço de aquisição do Imóvel foi de **R\$ 293,8 milhões**, pagos da seguinte forma:

- **R\$ 220,4 milhões** ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da escritura;
- **R\$ 73,5 milhões** ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

O **Edifício Comercial Vera Cruz II** é um ativo **AAA** e foi o primeiro Ativo a receber **Certificação LEED Platinum**, além de possuir **diferenciais sustentáveis e tecnológicos e layout diferenciado**, o Ativo está localizado em um ponto estratégico da região **Faria Lima**, no cruzamento da **Av. Faria Lima** e a **Rua Elvira Ferraz**.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Vera Cruz II

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 220,4 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M²	R\$ 40.800 m²
% DO ATIVO	36%
ABL ADQUIRIDO	7.202 m²

Para mais informações sobre o racional de aquisição [clique aqui](#)



Aquisição edifício AAA localizado 100% locado, na **Av. Faria Lima**, região altamente demanda no mercado, com potencial de **apreciação no valor de locação e valorização do ativo**.

LINHA DO TEMPO

JULHO

- 1ª Emissão - Captação total R\$ 972 MM

AGOSTO

- Aquisição Ativo FL 4440

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Park Tower

DEZEMBRO

- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)



Ativo FL 4.440



Hedge AAA



Ativo Park Tower



Ativo Vera Cruz II

JANEIRO

- 5ª Emissão - Captação total R\$ 545,7 MM
- Aquisição do Ativo Vera Cruz II

DEZEMBRO

- Desinvestimento Ativo Torre B JK

2020



Ativo Union Faria Lima



Ativo Torre B JK

2021

ABRIL

- Aquisição Ativo Union Faria Lima

JUNHO

- Aquisição Ativo Torre B JK

SETEMBRO

- 2ª Emissão - Captação total R\$ 31 MM

2022



The One



Ativo Vila Olimpia Corporate

FEVEREIRO

- 3ª Emissão - Captação total R\$ 208,3 MM
- Aquisição do Ativo Vila Olímpia Corporate

SETEMBRO

- 4ª Emissão - Captação total R\$ 88,3 MM
- Aquisição dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One

DEZEMBRO

- Aquisição do Ativo The One

2023

2024

RENDIMENTOS

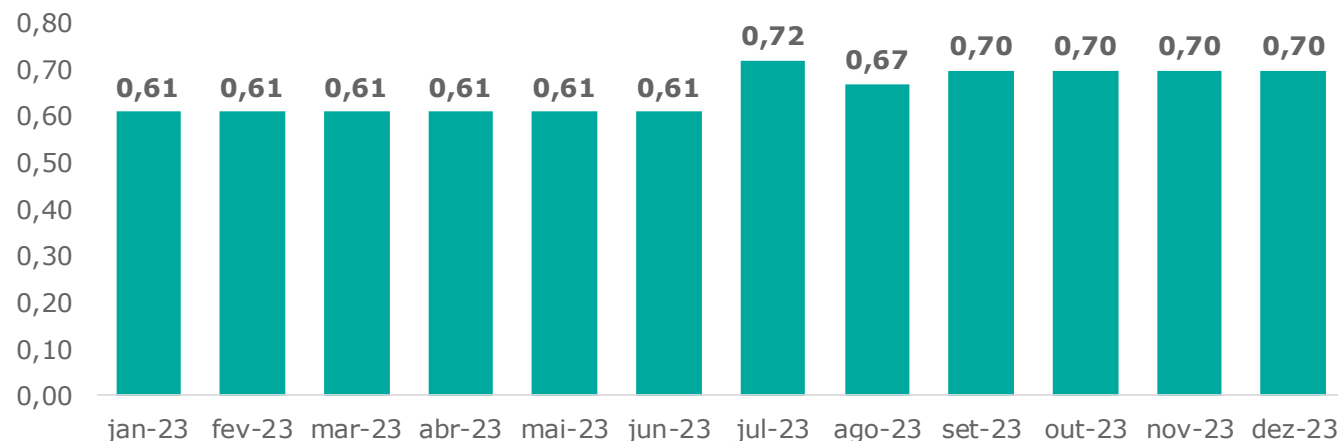


No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro tendo o mês de novembro como competência.

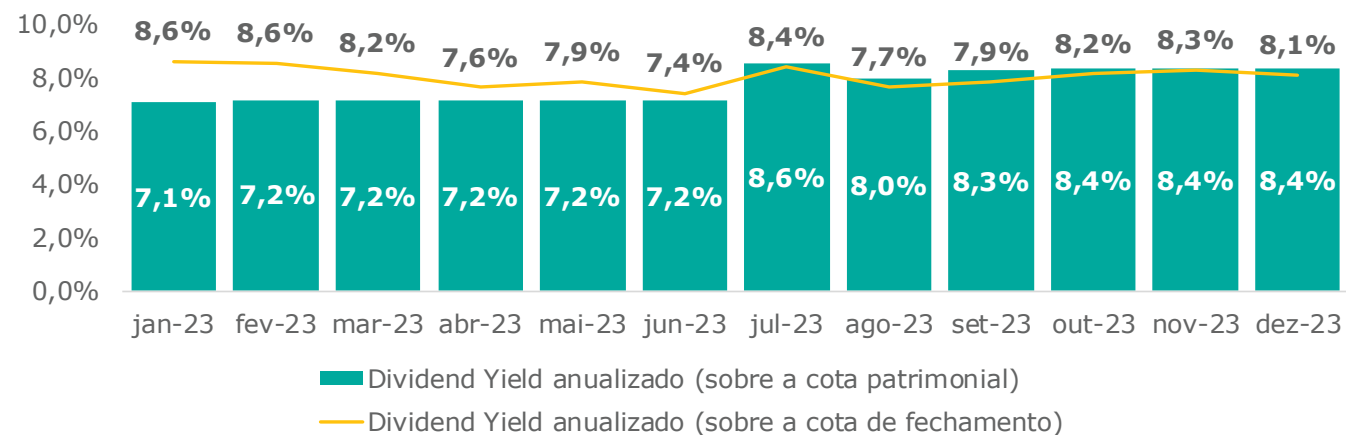
Este montante representa *dividend yield* de 8,4% sobre o PL do Fundo ao final de agosto (R\$ 100,36) ou ainda 8,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 103,21) em 28/12.

Os rendimentos PVBI13 (R\$ 0,557808941/cota) e PVBI15 (R\$ 0,171282433/cota) foram 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. 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



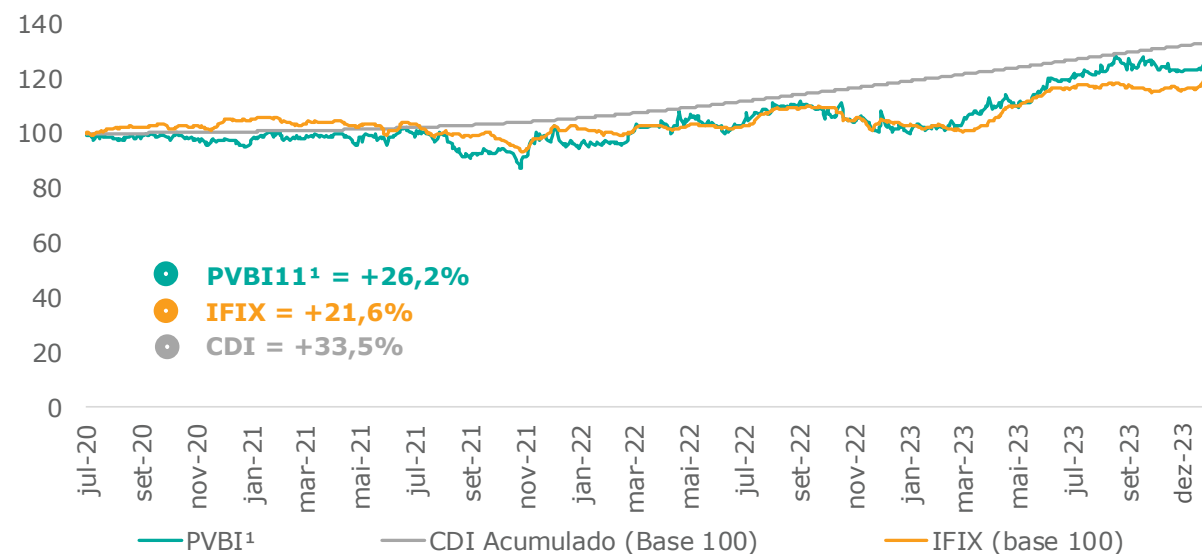


RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 103,21 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,36. 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
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021	06/02/2023	13/09/2023
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50	99,06	102,20
Dividend Yield¹	23,0%	16,5%	7,3%	32,9%
Valor de cota na B3	103,21	103,21	103,21	103,21
Variação da cota na B3¹	3,2%	8,1%	4,2%	1,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	26,2%	24,5%	11,5%	33,9%
% Taxa DI	78%	86%	100%	372%
% Taxa DI Gross-up²	92%	101%	118%	437%

PERFORMANCE DA COTA B3



¹Valor da cota ajustada por rendimento.

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

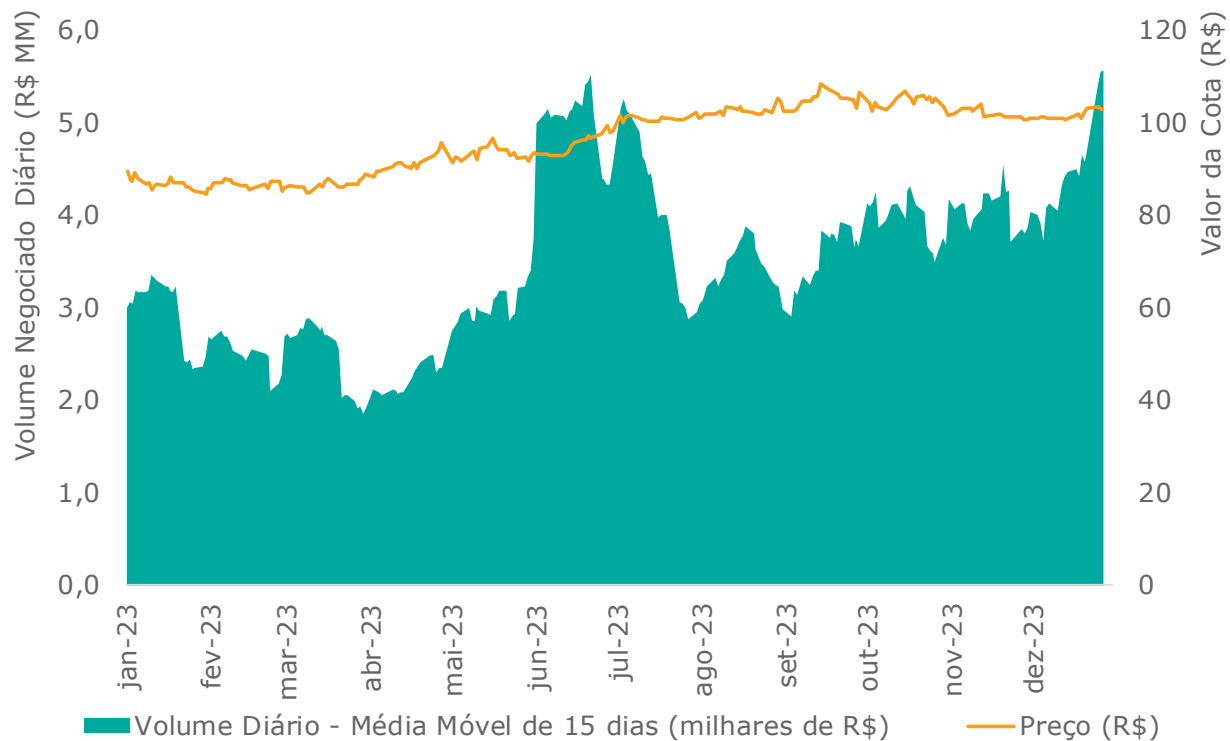
¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.



LIQUIDEZ

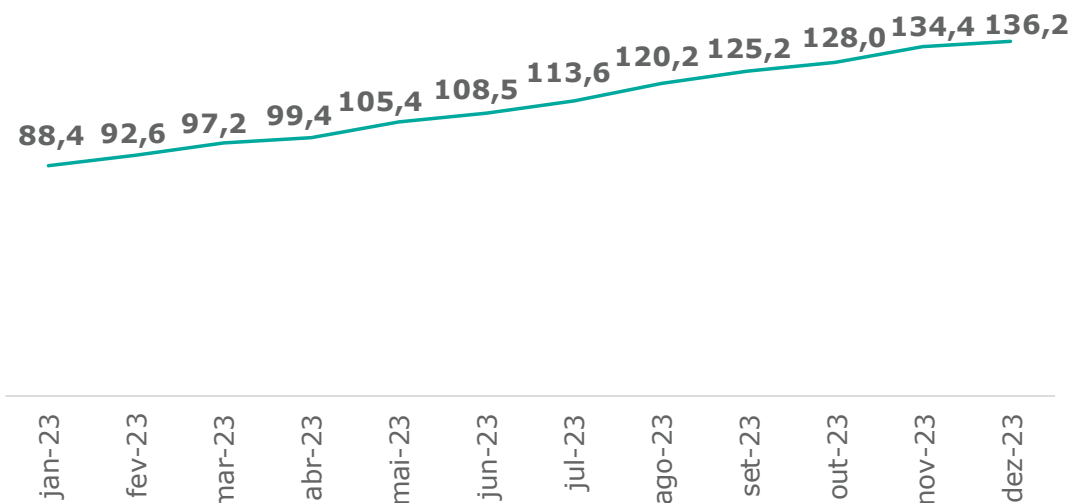
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 5,2 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 99,0 milhões, o que corresponde a 5,4% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 136,2 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA ^{2,5}	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ⁴
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	78	48%
FL 4440	51%	9	22.112	11.166	3%	21	28%
Union FL ⁵	50%	3	10.084	5.042	0%	17	9%
Vila Olímpia Corporate	65%	12	19.416	12.630	33%	43	11%
The One	13%	4	13.632	1.826	34%	23	3%
TOTAL		29	87.584	53.004	9,5%	43	99%



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One

¹Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro); ²Vacância Física referente ao fechamento do mês de novembro (competência); ³Este Relatório ainda não reflete a transação de compra dos Ativos Vera Cruz II e The One (ONEF11); ⁴1% da receita imobiliária do Fundo refere-se a Cotas de FIIs. ⁵Renda 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. RELATÓRIO MENSAL PVBI11 | DEZEMBRO 2023 | 13

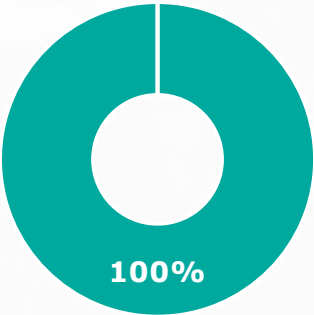
CARTEIRA DE ATIVOS¹



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

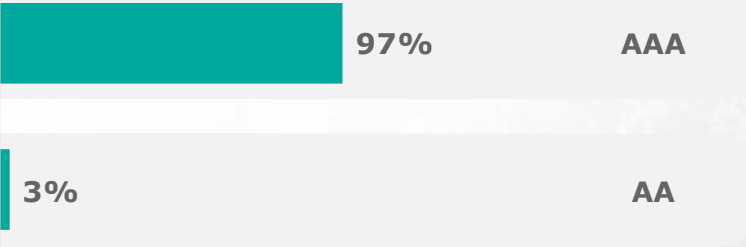
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



¹Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro).

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro
Luis Antônio

Avenida JK

FL 4.440

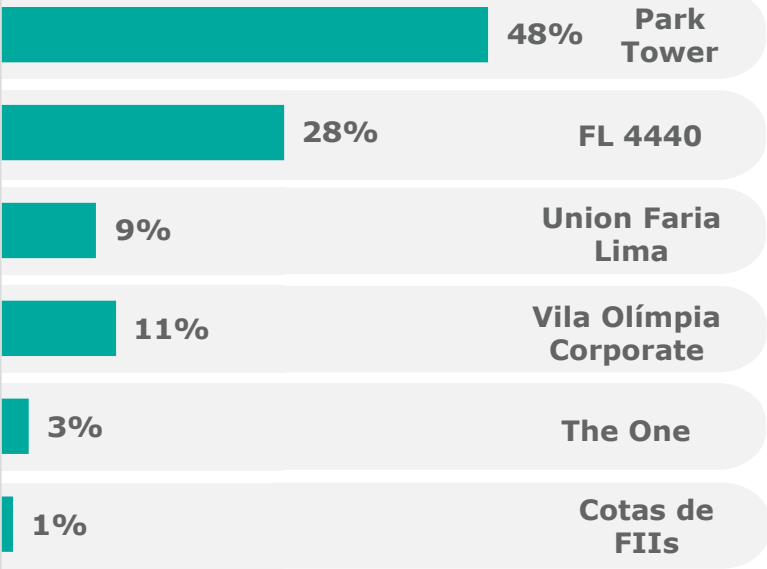
The One

Vila Olímpia Corporate

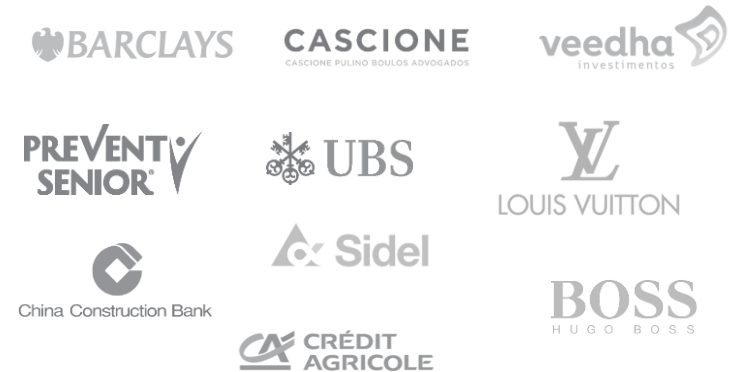
CARTEIRA DE ATIVOS¹



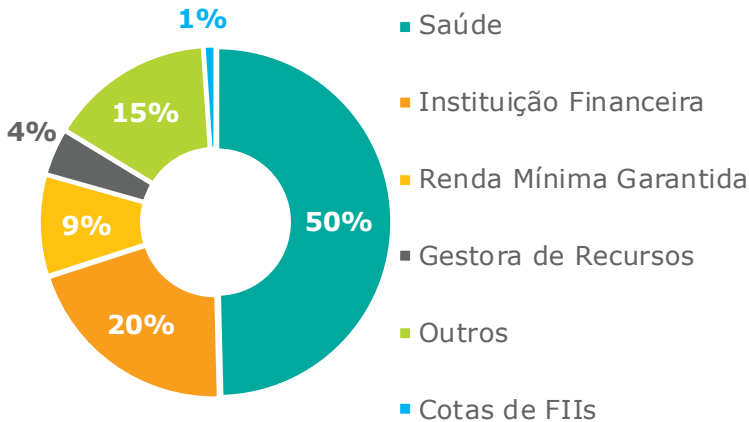
ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)³



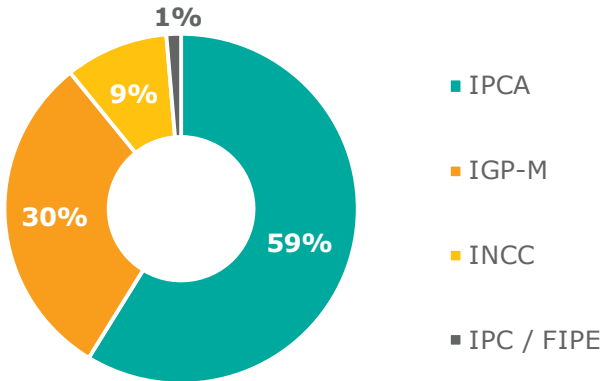
LOCATÁRIOS



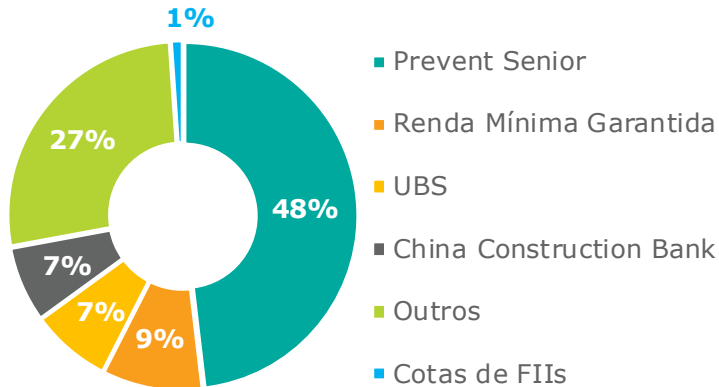
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)³



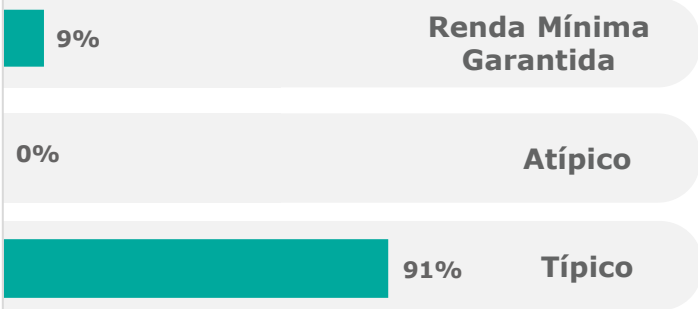
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)³



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)

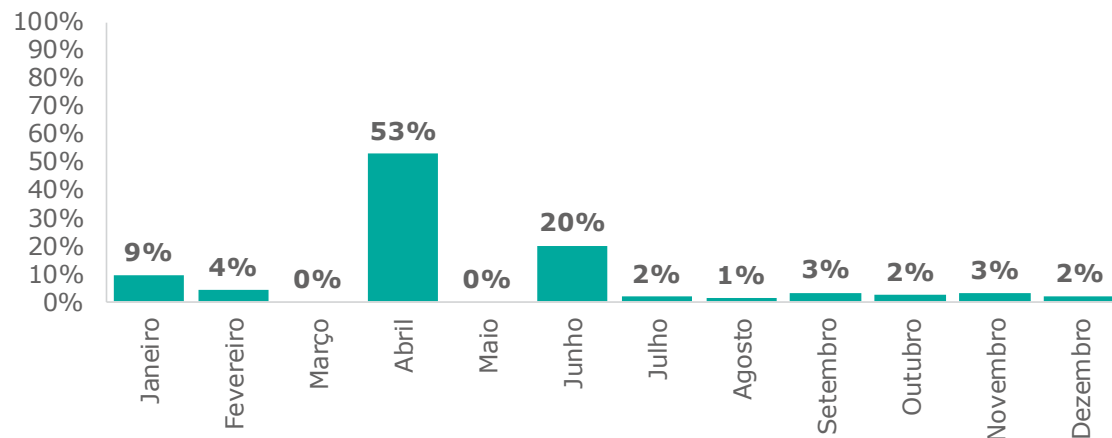


¹Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro).

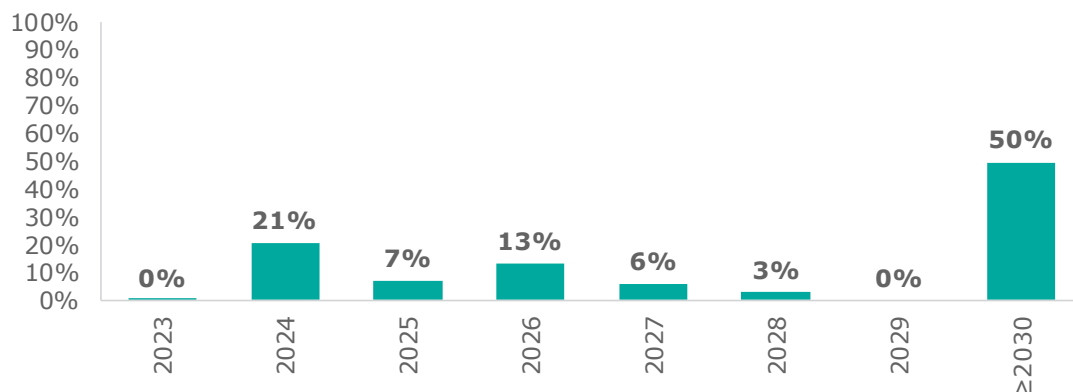
CARTEIRA DE ATIVOS¹



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



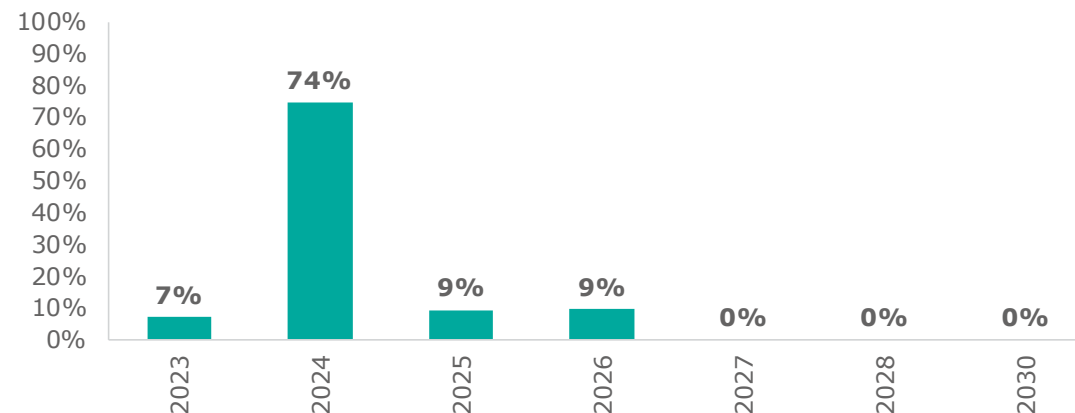
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro); ²WAULT (*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



Ao final do mês de competência novembro (caixa dezembro), não houve movimentações na carteira de locatários. Entretanto, já no mês de dezembro, o Fundo assinou um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m². O contrato teve início em 01/01/24 e tem como prazo de locação 72 meses. Considerando esta nova locação, a vacância física projetada do Fundo era de 7,5% ao final do mês de competência dezembro. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,0 anos. A Gestão segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes as áreas vagas do Fundo.

CARTEIRA DE ATIVOS



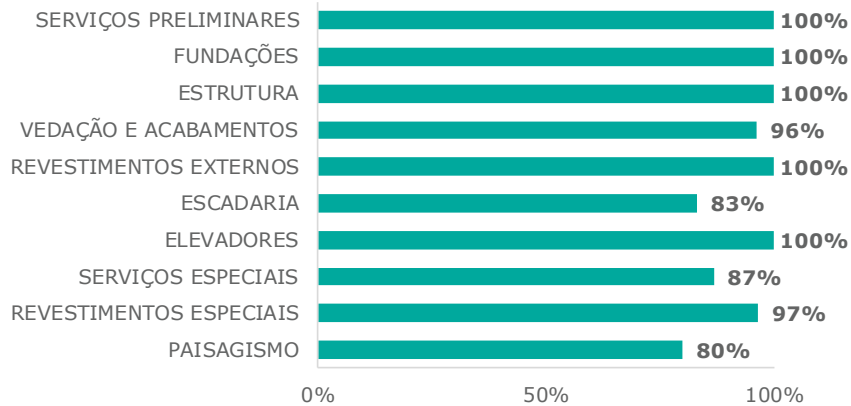
ALOCAÇÃO EM FIIs

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
HAAA11	15,3	0,8%	Lajes Comerciais	Hedge AAA FII
FLFL11	4,9	0,3%	Lajes Comerciais	VBI TR Faria Lima 4.440
	20,2	1,1%		

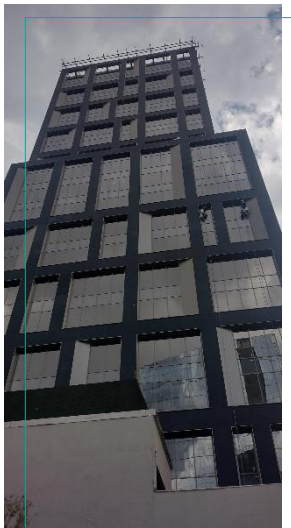
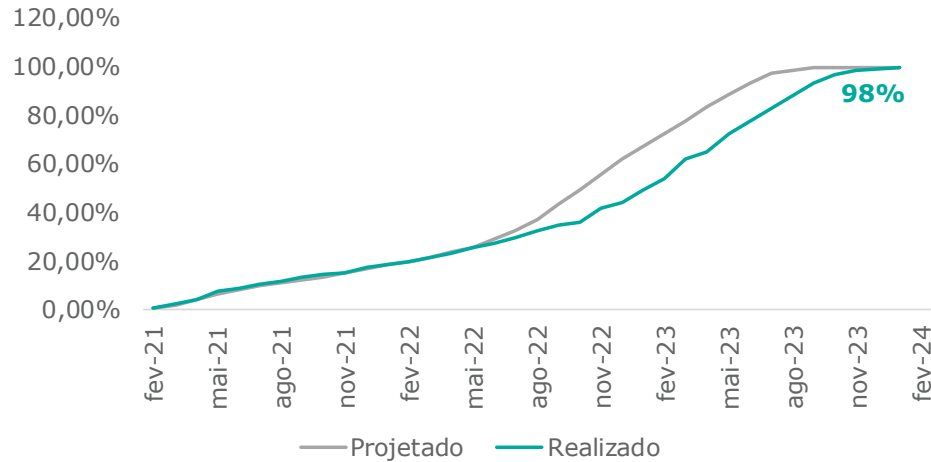
OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

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 janeiro de 2024.

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em jan/23

No Ativo Union, ao final do mês de dezembro a obra estava com 98% das atividades concluídas. As obras referentes as vedações e acabamentos chegaram a 96%, revestimentos externos a 100%, as obras das escadarias estavam com 83%, os elevadores a 100%, as obras para serviços especiais chegaram a 87% e as obras dos revestimentos especiais estavam com 97%. A obra do paisagismo chegou a 80% de evolução ao final do mês. A Gestão segue trabalhando na locação das áreas disponíveis.

RESULTADO¹



O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada distribuível de R\$ 0,47/cota^{3,4}.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	NOV-23	R\$/cota ⁴	ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	DEV-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	8,0	0,62	104,4	126,3
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,7)	(0,7)
Despesas Operacionais	(1,2)	(0,09)	(11,3)	(12,0)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,2)	(0,09)	(11,9)	(12,7)
Resultado Operacional	6,8	0,52	92,4	113,5
Receitas Financeiras	0,1	0,01	1,8	1,8
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	(14,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	1,8	(13,0)
Lucro Líquido	6,9	0,53	94,2	100,5
Reserva de Lucro	2,2	0,17	(5,8)	(6,0)
Resultado Distribuído²	9,1	0,70	88,4	94,6
Resultado Distribuído por cota	0,70		7,24	7,85

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

BALANÇO PATRIMONIAL

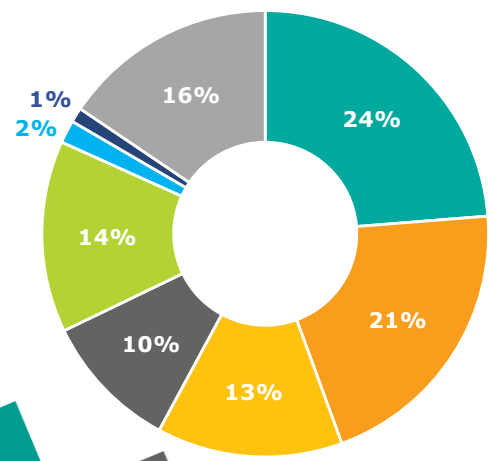


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 100,36



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 103,21

ATIVO (em R\$ milhões)



■ Park Tower ¹	450,5
■ FL 4440 ¹	392,7
■ Vila Olímpia Corporate	255,3
■ Union Faria Lima ¹	189,2
■ The One	263,7
■ Valores a receber por venda de imóveis (JK)	31,4
■ Cotas de FIIs	20,2
■ Caixa e Outros Ativos	294,9

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.898,0** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	24,4	1%
Provisões e contas a pagar	8,5	0%
Obrigações por aquisição de imóveis ²	90,6	5%
Obrigações por recursos em garantia	1,5	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 125,1** **7%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³ (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.772,9** **93%**

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

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

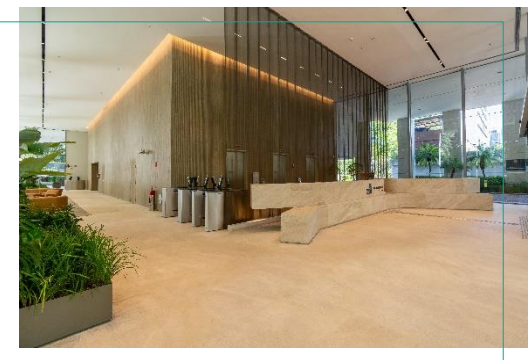


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL DETIDA PELO FUNDO
2011	Agosto de 2020	6.925 m²	22.111 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.161 m² a 2.213 m²	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

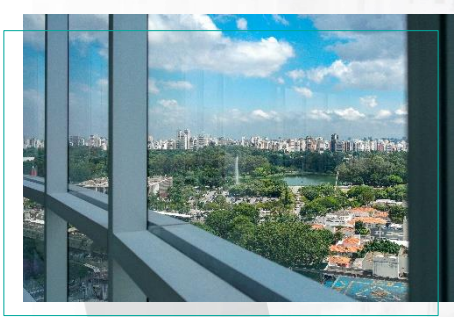
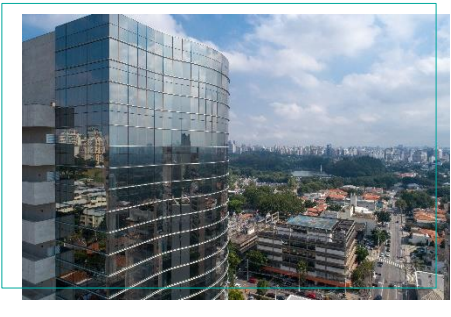
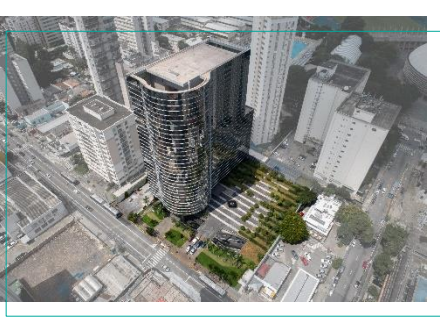


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

PARK TOWER

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL DETIDA PELO FUNDO
2018	Agosto de 2020	6.567 m²	22.340 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.570 m² a 1.850 m²	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

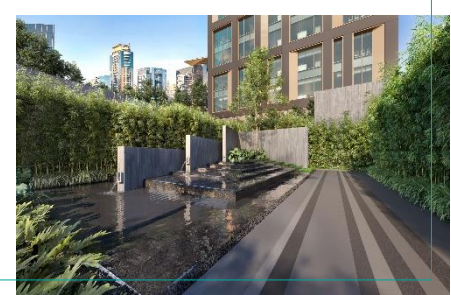
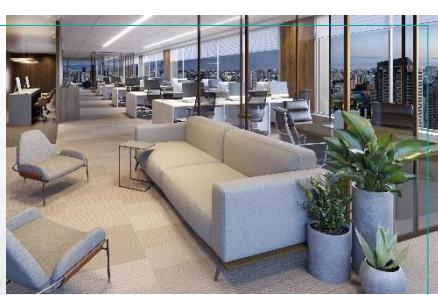
[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

UNION FARIA LIMA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ABL DO ATIVO
Habite-se emitido em outubro/23	Abril de 2021	10.083 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	CERTIFICAÇÕES ESPERADAS
5.042 m²	319 m² a 602 m²	LEED Gold Core&Shell e Triple A



Imagens ilustrativas



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

CERTIFICAÇÃO

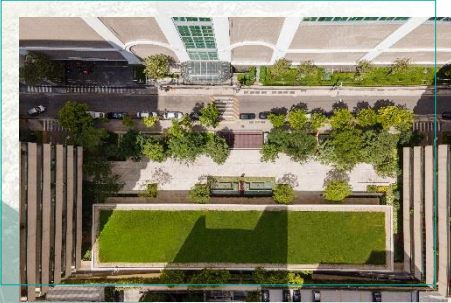


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ABL DO ATIVO
2013	1ª Aquisição em Fevereiro de 2023 2ª Aquisição em Setembro de 2023	Torre B – 19.416 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS
12.630 m²	1.508 m² a 2.697 m²	67% Locado para múltiplos locatários



CERTIFICAÇÕES



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

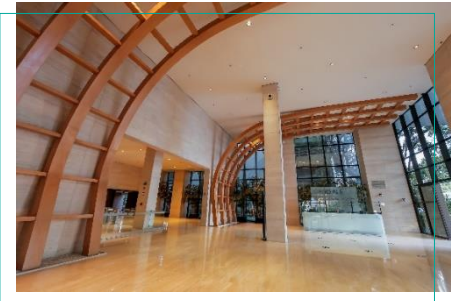
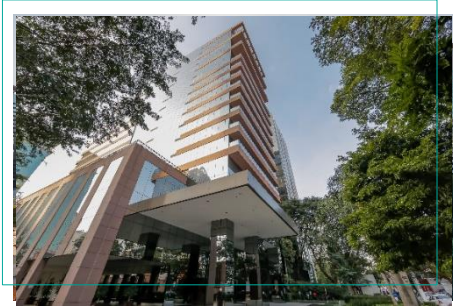
DETALHAMENTO DOS ATIVOS¹

[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 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
7.842 m²	7.842m² de área BOMA divididos em 6 andares	80% Locado para múltiplos locatários	Coleta seletiva Bicicletário Iluminação LED Água de reuso

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



CERTIFICAÇÃO



Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS¹



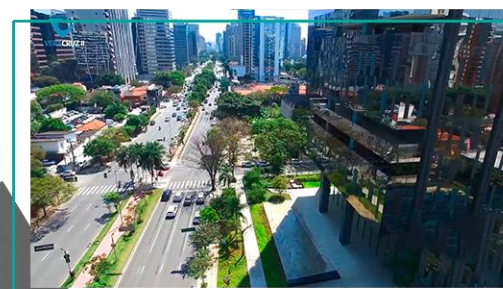
[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



VERA CRUZ II

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

¹Este 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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

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

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.