



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

ABRIL 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

12.142.208

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

ABRIL 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.240,4 milhões	R\$ 102,16	R\$ 1.167,5 milhões	R\$ 96,15	0,94x	R\$ 2,5 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,61	7,6%	7,2%	99,5%	1,9%	1,8%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 17,2 milhões	99.445		

¹Em 28/04/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/04;

³Com base no valor da cota patrimonial em 28/04;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE ABRIL

- **RENDIMENTOS:** No dia 28/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,61/cota, pagos no dia 08/05. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,6% sobre o preço de fechamento (R\$ 96,15) e 7,2% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 102,16).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado no relatório anterior, o Mercado Bitcoin desocupou uma área de 752 m² de ABL, no Ativo Vila Olímpia Corporate, na competência março (caixa abril), desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 3,1%. A Gestão do Fundo está trabalhando ativamente para locar o quanto antes as áreas vagas. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 5,3 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu de forma parcial a receita imobiliária de competência do mês de março (caixa abril) decorrente da inadimplência pontual da RTSC (1% da receita imobiliária), locatária do Ativo Vila Olímpia Corporate, mas que já foi regularizada em maio. Conforme divulgado nos relatórios anteriores, 2.264 m² (que representa aproximadamente 4% da receita do Fundo) estão ocupadas por empresas do grupo Americanas (BIT Service e AME Digital), ressaltamos que ambos os locatários estavam adimplentes até o fechamento deste relatório. Entretanto, no mês de maio, a AME Digital formalizou que não renovará o contrato de locação, desta forma, a desocupação do espaço deverá acontecer em jun/23 (data prevista para o término do contrato). Considerando esta saída e o cenário atual do Fundo, a vacância irá para 4,6%.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** No Ativo Union, ao final do mês de março, a obra estava com 62% das atividades concluídas. Conforme informamos nos últimos relatórios, ressaltamos que a data de entrega do empreendimento segue inalterada e prevista para o 4T23. As obras referentes as vedações e acabamentos chegaram a 47%, revestimentos externos a 64%, obras das escadarias a 34% e as obras dos elevadores a 2%. Damos início ao trabalho comercial ativo para locação das áreas disponíveis, com visitas já realizadas de potenciais locatários, tendo tratativas comerciais já em andamento. Qualquer novidade será comunicada. No Ativo FL 4.440, foram finalizadas as obras de *retrofit* do paisagismo e da iluminação. O espaço Alameda de Serviços será inaugurado no final de maio, o projeto visa trazer mais facilidades ao empreendimento, resultando em uma maior comodidade ao dia-a-dia dos locatários. Prosseguimos com o processo de consultoria para certificação do empreendimento no Guia de Rodas, programa que aprimora e reconhece as melhores práticas de acessibilidade e inclusão para empresas e empreendimentos.
- **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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

No dia 4 de maio, o Fundo convocou **Assembleia Geral Extraordinária**, por meio de consulta formal, para deliberar sobre três matérias:

- **(i)** Autorizar a aquisição da totalidade da participação detida pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, ("PATC11"), nos edifícios **"The One"** e **"Vila Olímpia Corporate"**. A proposta de aquisição prevê um pagamento mínimo de 15% em moeda corrente nacional, mas que poderá ser paga de forma integral com recursos captados em oferta de cotas.

Por se tratar de uma transação entre fundos geridos pela mesma Gestora, esta aquisição deve ser objeto de AGE com quórum qualificado (que representam 25% da participação do Fundo) e os **cotistas devem manifestar seus votos até o dia 5 de junho**.



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO ATIVOS PATC11

VILA OLÍMPIA CORPORATE: Aquisição de 2.262 m² no edifício pertencente ao PATC11, seguindo os mesmos termos da transação realizada em fevereiro, quando adquirimos a participação do fundo VL0L11 no edifício (R\$ 19.500/m²) e visa consolidar a nossa participação no PVBI11. Com esta transação, a participação do Fundo será de aproximadamente 12.629 m², o que representa 65% da Torre B. A proposta de valor desta aquisição consiste em reposicionar comercialmente o empreendimento, aumentando os valores de locação, zerando a vacância existente e fidelizando os locatários, em linha com a estratégia comercial que foi adotada no ativo FL 4.440. Nossa expectativa é de que as renegociações sejam feitas em patamares superiores a 20% dos valores atuais dos aluguéis¹.

THE ONE: A proposta consiste na aquisição de 1.826 m² no edifício pertencente ao PATC11. Esta transação considerou o preço de aquisição de R\$ 31.500/m².

Assim como no Vila Olímpia Corporate, nossa proposta de valor desta aquisição consiste em reposicionar comercialmente o empreendimento, aumentando os valores de locação e fidelizando os locatários. 80% dos contratos serão revisitados em 2023 e nossa expectativa é de que as renegociações sejam feitas 20% acima do valor médio de locação atual.

RESUMO DA TRANSAÇÃO PATC11

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 101,6 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M² VOC	R\$ 19.500/m ²
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M² THE ONE	R\$ 31.500/m ²

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Ressaltamos a importância da participação dos cotistas tendo em vista a importância das matérias constantes da Ordem do Dia para o Fundo. A aquisição deve ser objeto de AGE com quórum qualificado (que representam **25% da participação** do Fundo) e os cotistas devem manifestar seus votos **até o dia 5 de junho**.

OUTRAS MATÉRIAS OBJETO DA AGE

- **(ii)** Autorização para aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora e/ou por sociedades de seu grupo;
- **(iii)** Autorização para aquisição, pelo Fundo, de CRI originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, a Administradora, ou Fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pela Administradora, ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos como contrapartes.

É importante destacar que os itens (ii e iii) foram incluídos na Carta Consulta da AGE como mais uma alternativa na gestão de liquidez, uma vez que o leque de produtos aumenta considerando produtos originados na casa e ou que compartilhem o mesmo administrador, para que o mesmo aplique em momentos que o Fundo venha ter recursos parados em caixa. **A aprovação por parte dos cotistas não necessariamente, implicaria na utilização de maneira recorrente, dado que não haverá mudança na estratégia do Fundo, que continua sendo adquirir Ativos corporativos com altas especificações técnicas (AAA) em regiões Prime de São Paulo.**

Todos os investimentos dessa natureza são realizados seguindo diretrizes de investimentos previstos na política interna de “Investimentos em Fundos da Gestora ([Clique Aqui](#))”.

TUDO SOBRE A AGE DO PVBI11



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

»»» COMO VOTAR NA AGE?

Acesse a sua caixa de e-mail e encontre o e-mail enviado pelo BTG pela chave contact@cuoreplatform.com ou pelo assunto **VBI PRIME PROPERTIES | Consulta Formal**

»»» Clique em Ir para a votação

VBI PRIME PROPERTIES | Consulta Formal

Prezado Sr.(a) Cotista,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES, vem, através da presente, abrir a possibilidade para os cotistas manifestarem sua intenção de voto por meio da presente plataforma digital.

Para acesso ao documento, basta que **V**sa clique no botão "Iniciar Votação".

Solicitamos a manifestação de **V**Sa, na forma do questionário contido neste e-mail, até o dia 5 de junho de 2023.

Em caso de dúvidas ou problemas com a votação favor entrar em contato com: ri.fundolistados@btgpactual.com

Por fim, seguem abaixo algumas dicas para a utilização da plataforma de voto:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/confito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf podendo o cotista anexar quantos documentos forem necessários. Sem mais para o momento, colocamos-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ir para votação

»»» Clique para aceitar a política de voto e em Continuar

»»» Digite os 4 últimos dígitos do CPF/CNPJ e clique em Confirmar

»»» Vote na opção desejada em cada uma das três matérias

»»» Anexe os documentos e clique em Enviar Foto

Caso não encontre o e-mail na sua caixa de entrada, verifique no spam ou no lixo eletrônico.

Clique aqui para ler a Carta Consulta na íntegra

Pronto! O seu voto foi enviado conforme a sua manifestação de voto¹

¹Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do PVBI11 (www.pvbi11.com.br). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO ONEF11

ONEF11: Em complemento à proposta enviada ao PATC11, o Fundo enviou também proposta para a aquisição da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 (“ONEF11”) no edifício The One. A proposta consiste na aquisição de aproximadamente 6.015 m² pelo valor de R\$ 189,5 milhões, o que representa R\$ 31.500/m², observados os demais termos constantes da proposta.

As transações visam a consolidar a participação do Fundo em empreendimentos estratégicos, alinhados com as premissas de localização *prime*, bons inquilinos e especificações técnicas.

O movimento de aquisição das lajes do The One de propriedade do PATC11 é estratégico, dado o interesse de que o Fundo detenha participação majoritária no empreendimento, de modo a permitir a implementação uma gestão ativa, ajustando os valores de locação ao mercado e, trazendo potenciais retornos positivos aos nossos cotistas.

RESUMO DA TRANSAÇÃO ONEF11

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 189,5 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M ² THE ONE	R\$ 31.500/m ²

LINHA DO TEMPO

SETEMBRO

- **1ª Emissão** FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 400)
Captação total R\$ 972 MM

SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo **FL 4440**
- **Aquisição** Ativo **Park Tower**

DEZEMBRO

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



Ativo Faria Lima



Hedge AAA



Ativo Park Tower



Ativo Vila Olímpia Corporate

DEZEMBRO

- **Desinvestimento** Ativo **Torre B JK**

2020

2021

2022

2023

ABRIL

- **Aquisição** Ativo **Union Faria Lima**

JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Torre B JK**

SETEMBRO

- **2ª Emissão** FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 476)
Captação total R\$ 31 MM



Ativo Torre B JK

FEVEREIRO

- **3ª Emissão** FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 476)
Captação total R\$ 208,3 MM
- **Aquisição** do Ativo **Vila Olímpia Corporate**



Ativo Union Faria Lima

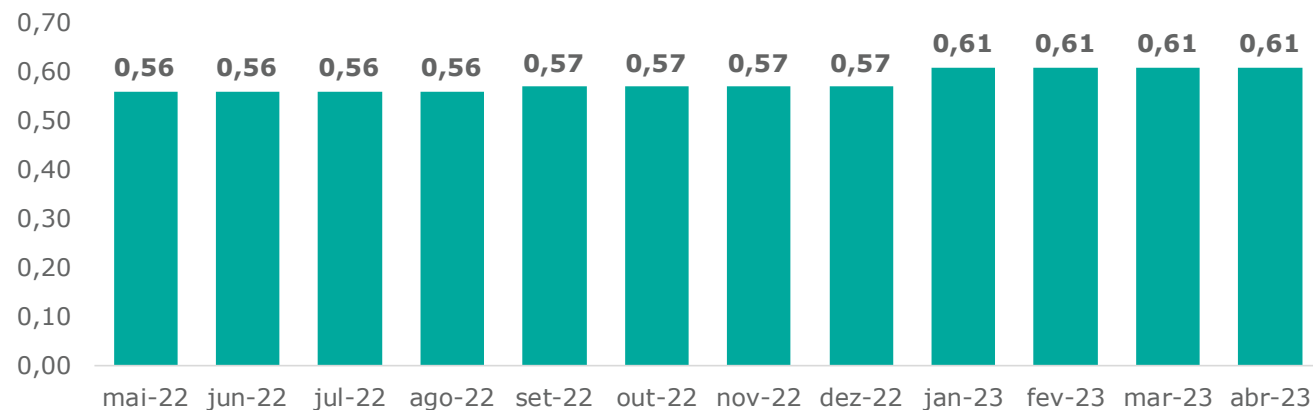
RENDIMENTOS

No dia 28/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,61 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência.

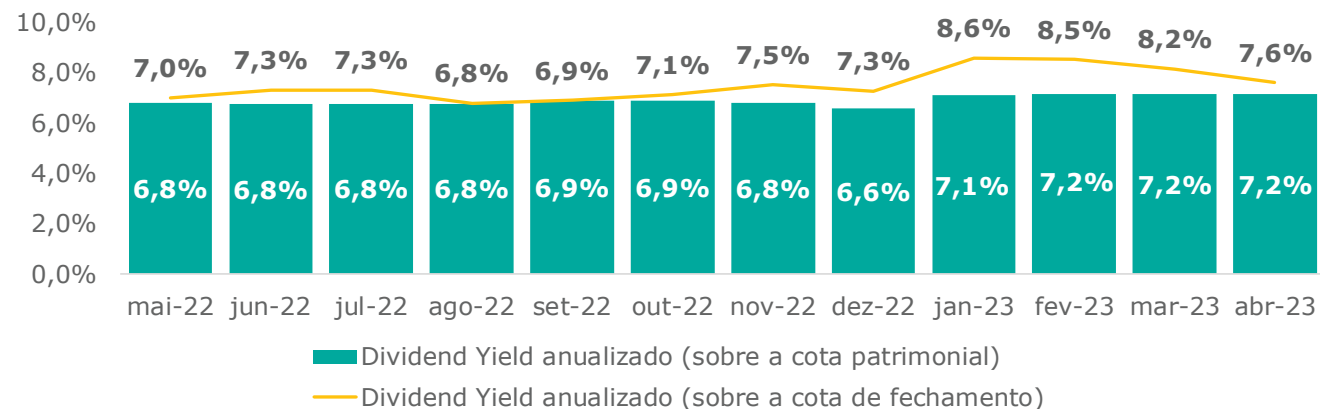
Este montante representa *dividend yield* de 7,2% sobre o PL do Fundo ao final de abril (R\$ 102,16) ou ainda 7,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,15) em 28/04.

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





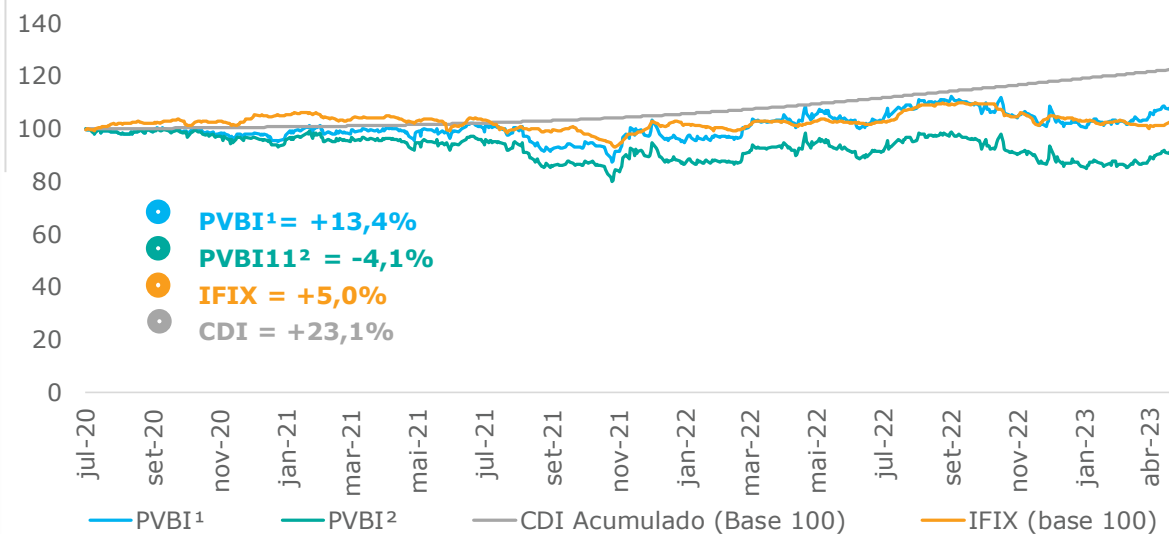
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,15 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,16. 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
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021	06/02/2023
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50	99,06
Dividend Yield¹	17,5%	10,8%	1,8%
Valor de cota na B3	96,15	96,15	96,15
Variação da cota na B3¹	-4,1%	0,7%	-2,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	13,4%	11,5%	-1,1%
% Taxa DI	58%	62%	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	68%	73%	N.A.

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.

PERFORMANCE DA COTA B3



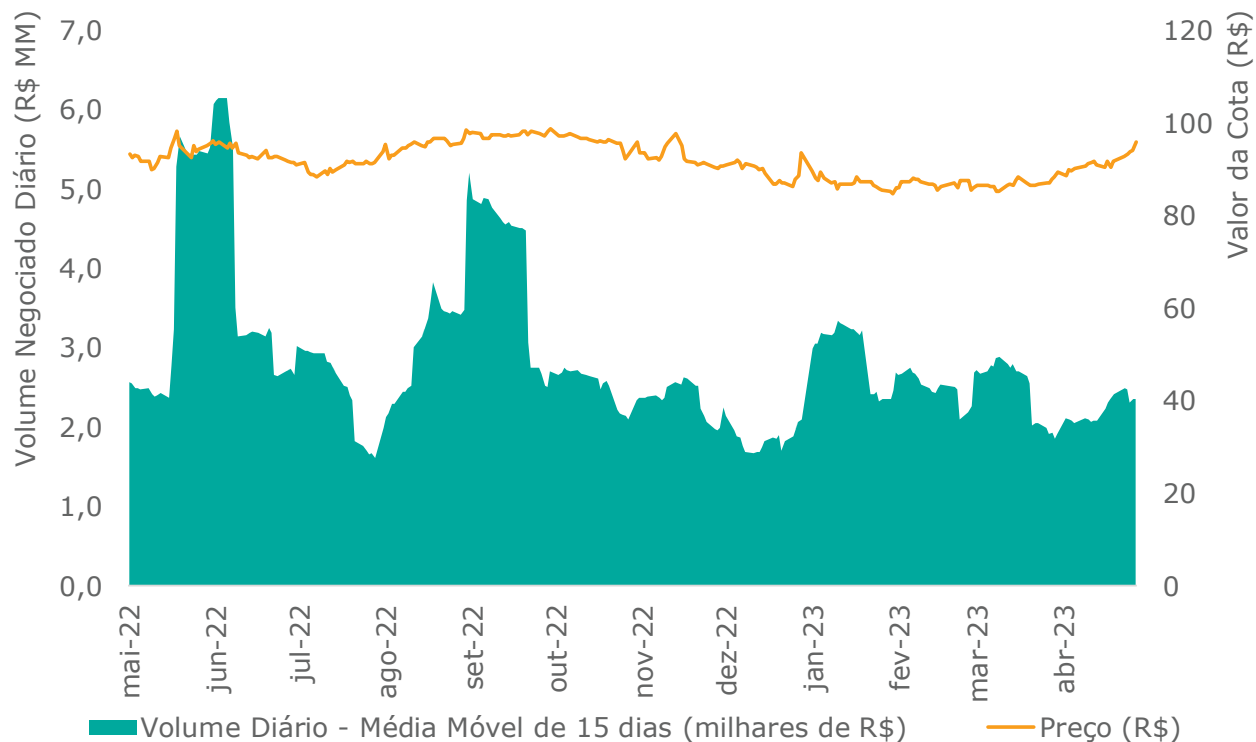
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

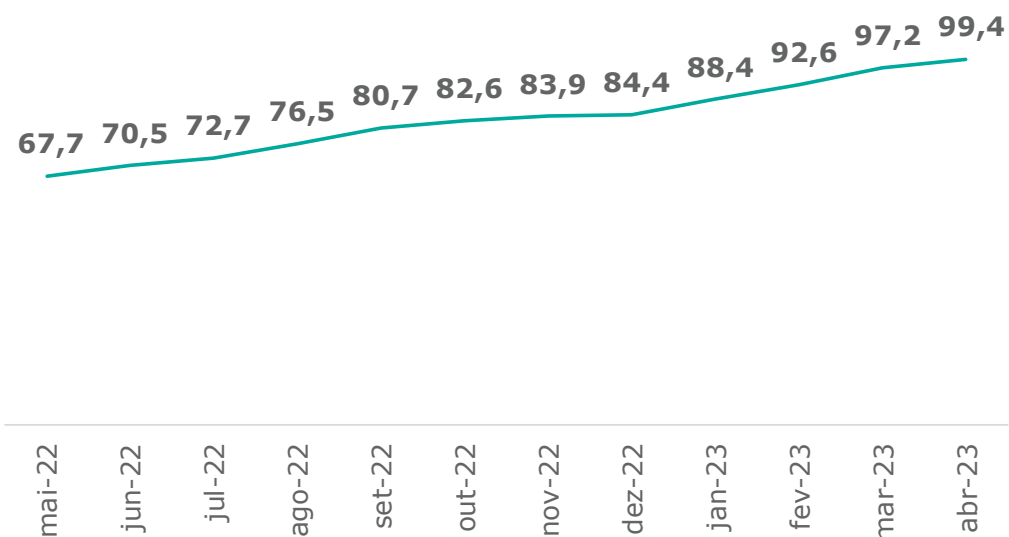
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,5 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 44,2 milhões, o que corresponde a 3,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 99,4 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

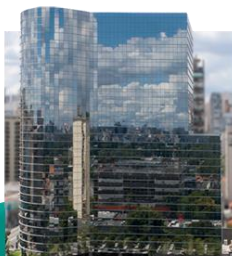
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) ²	% DA RECEITA ²
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	130	46%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	27	27%
Union FL	50%	0	10.084	5.042	0%	17	8%
Vila Olímpia Corporate	53%	11	19.416	10.368	15%	39	16%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2%
TOTAL		22	73.951	48.806	3,1%	63	100%



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate

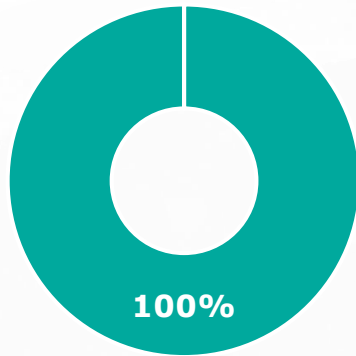
CARTEIRA DE ATIVOS¹



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

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

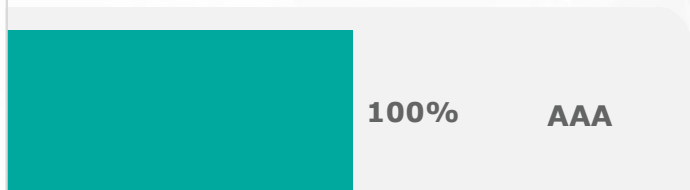
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro
Luis Antônio

Avenida JK

FL 4.440

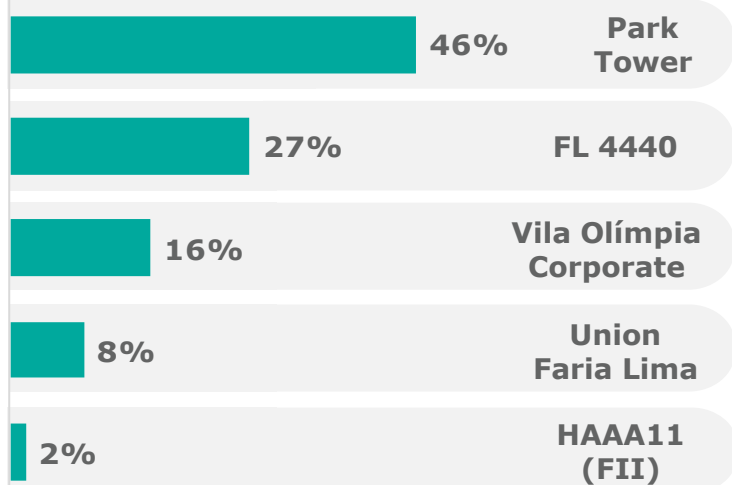
Vila Olímpia Corporate

¹Receita referente a competência de março de 2023 (caixa abril).

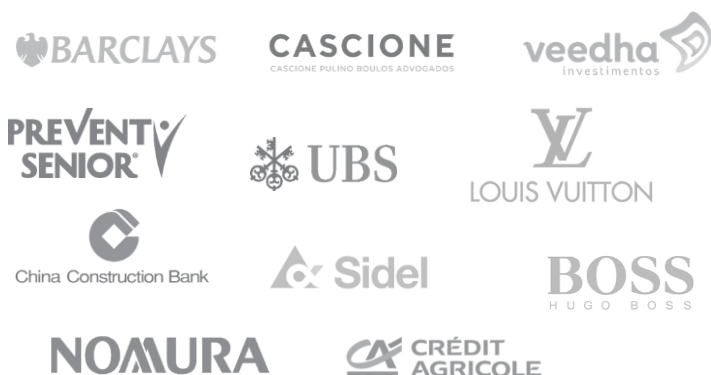
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)

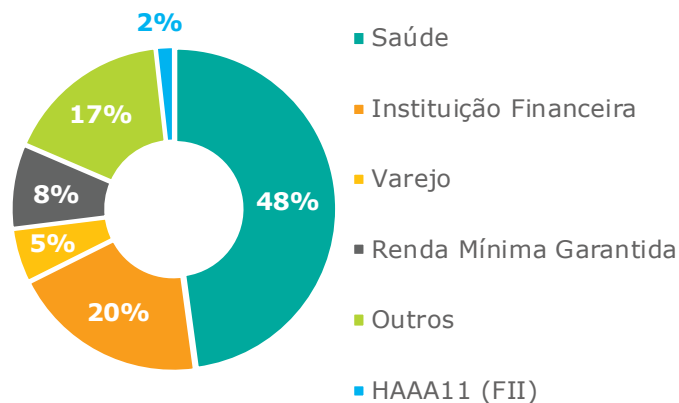


LOCATÁRIOS

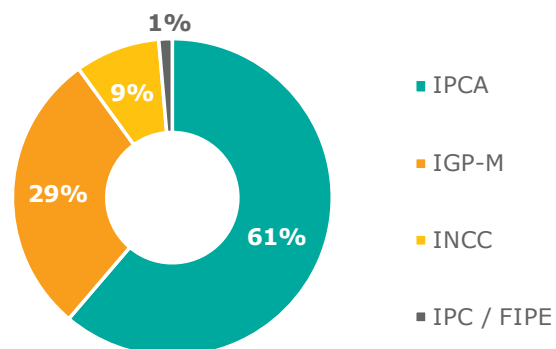


VBI REAL ESTATE

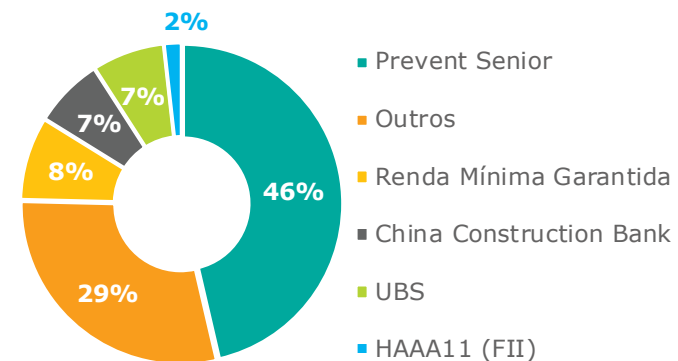
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)²



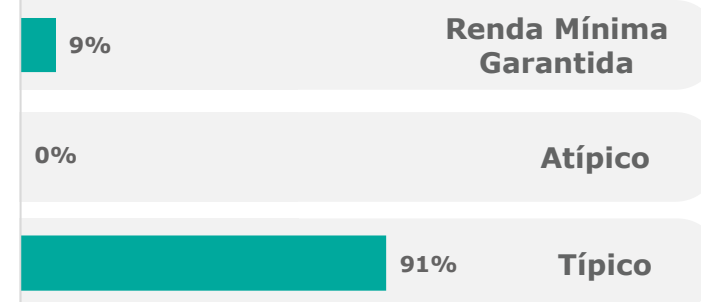
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)²



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)

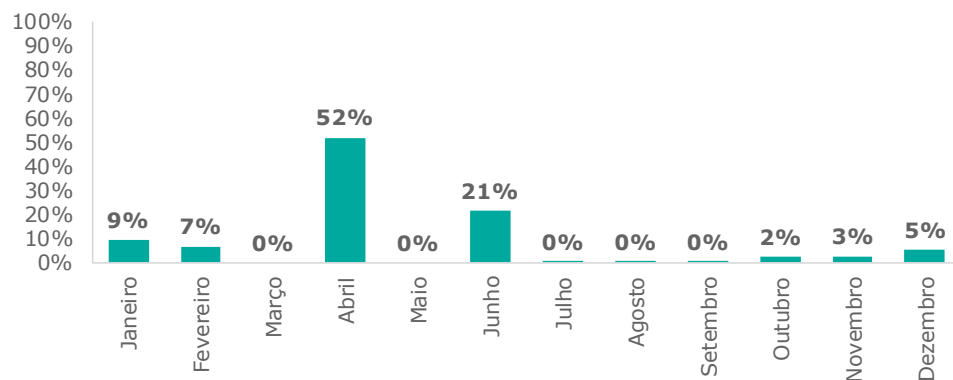


¹Receita referente a competência de março de 2023 (caixa abril); ²Considera rendimento com o Fundo Imobiliário Hedge AAA FII.

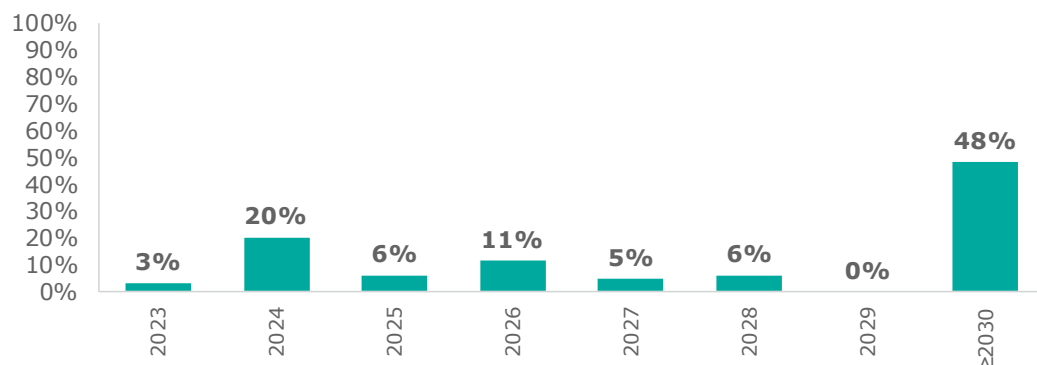
CARTEIRA DE ATIVOS¹



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



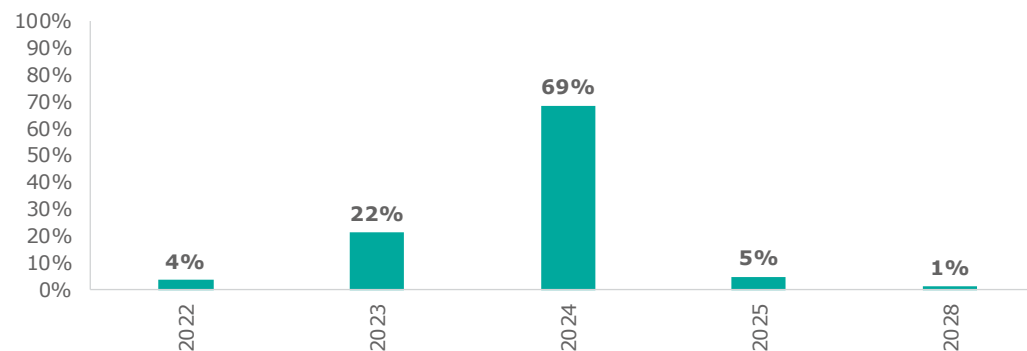
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência de março de 2023 (caixa abril).

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 Mercado Bitcoin desocupou uma área de 752 m² de ABL, no Ativo Vila Olímpia Corporate, na competência março (caixa abril), desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 3,1%. A Gestão do Fundo está trabalhando ativamente para locar o quanto antes as áreas vagas. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 5,3 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu de forma parcial a receita imobiliária de competência do mês de março (caixa abril) decorrente da inadimplência pontual da RTSC (1% da receita imobiliária), locatária do Ativo Vila Olímpia Corporate, mas que já foi regularizada em maio. Conforme divulgado nos relatórios anteriores, 2.264 m² (que representa aproximadamente 4% da receita do Fundo) estão ocupadas por empresas do grupo Americanas (BIT Service e AME Digital), ressaltamos que ambos os locatários estavam adimplentes até o fechamento deste relatório. Entretanto, no mês de maio, a AME Digital formalizou que não renovará o contrato de locação, desta forma, a desocupação do espaço deverá acontecer em jun/23 (data prevista para o término do contrato). Considerando esta saída e o cenário atual do Fundo, a vacância irá para 4,6%.

²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

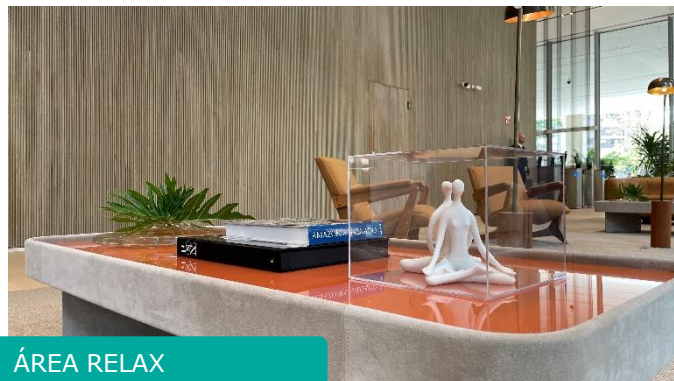
MODERNIZAÇÃO FL 4.440

Com o objetivo de maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima foram finalizadas as obras de *retrofit* do paisagismo e da iluminação. O espaço Alameda de Serviços será inaugurado no final de maio, o projeto visa trazer mais facilidades ao empreendimento, resultando em uma maior comodidade ao dia-a-dia dos locatários. Prosseguimos com o processo de consultoria para certificação do empreendimento no Guia de Rodas, programa que aprimora e reconhece as melhores práticas de acessibilidade e inclusão para empresas e empreendimentos.

ÁREA COLABORATIVA E COMUM NO CONDOMÍNIO – OBRAS FINALIZADAS



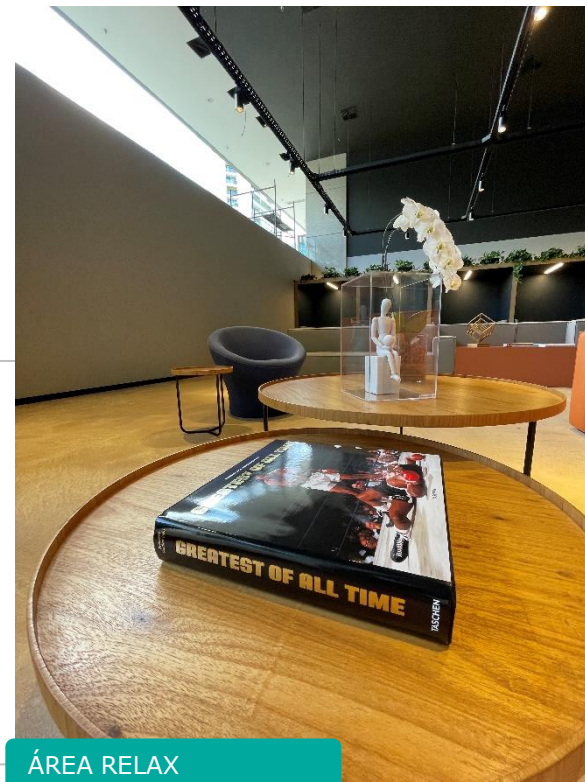
ÁREA RELAX



ÁREA RELAX



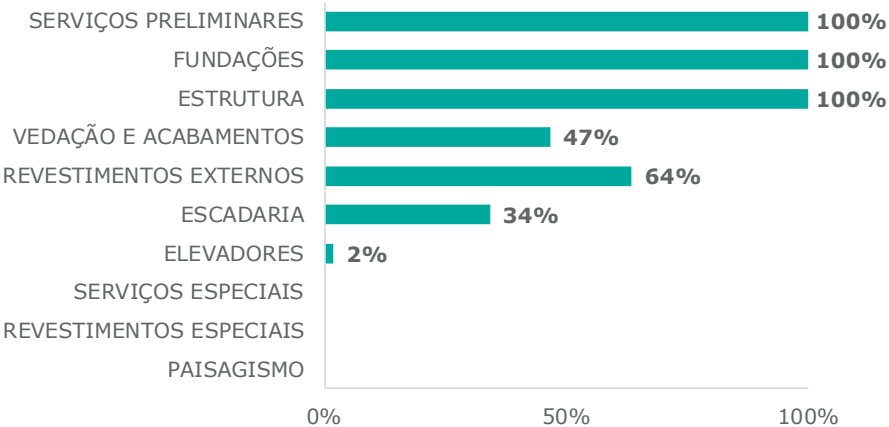
ÁREA RELAX



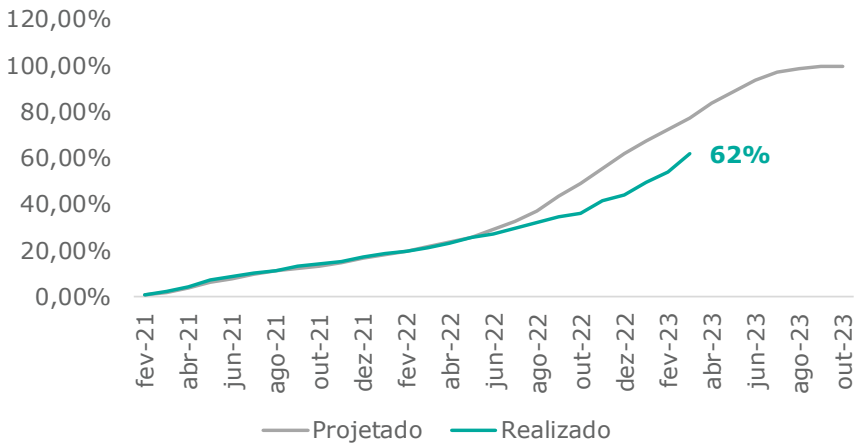
ÁREA RELAX

OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



No Ativo Union, ao final do mês de março, a obra estava com 62% das atividades concluídas. Damos início ao trabalho comercial ativo para locação das áreas disponíveis, com visitas já realizadas de potenciais locatários, tendo tratativas comerciais já em andamento. Qualquer novidade será comunicada. Conforme informamos nos últimos relatórios, ressaltamos que a data de entrega do empreendimento segue inalterada e prevista para o 4T23. As obras referentes as vedações e acabamentos chegaram a 47%, revestimentos externos a 64%, obras das escadarias a 34% e as obras dos elevadores a 2%.

RESULTADO¹



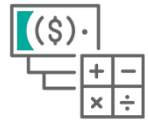
Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,41/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	MAR-23		ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	ABR-23	R\$/cota	COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	7,9	0,65	27,6	110,3
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	0,0	(0,1)
Despesas Operacionais	(1,1)	(0,09)	(2,5)	(9,8)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,1)	(0,09)	(2,5)	(9,9)
Resultado Operacional	6,9	0,57	25,1	100,4
Receitas Financeiras	0,1	0,01	0,5	0,9
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	(23,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	0,5	(23,0)
Lucro Líquido	7,0	0,58	25,6	77,5
Reserva de Lucro	0,4	0,03	(4,6)	(5,0)
Resultado Distribuído²	7,4	0,61	20,9	72,4
Resultado Distribuído por cota	0,61		1,83	6,96

¹Receita referente a competência de março de 2023 (caixa abril); ²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa;

BALANÇO PATRIMONIAL

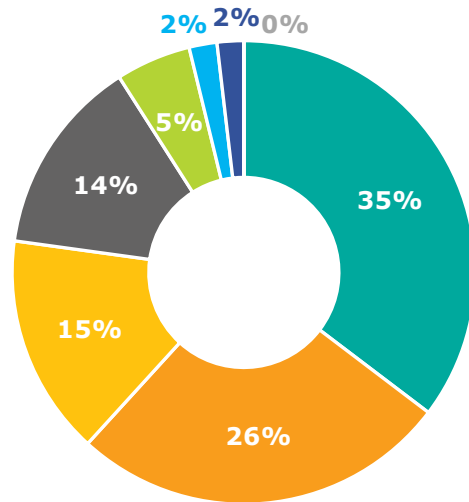


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 102,16



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,15

ATIVO (em R\$ milhões)



Park Tower ¹	479,6
FL 4440 ¹	359,0
Vila Olímpia Corporate	209,2
Union Faria Lima ¹	187,0
Valores a receber por venda de imóveis (JK)	71,1
HAAA11 (FII)	26,4
Caixa e Outros Ativos	25,1
Depósitos judiciais ²	0,1

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.357,5** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	19,7	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Provisões e contas a pagar	1,8	0%
Obrigações por aquisição de imóveis ³	93,8	7%
Obrigações por recursos em garantia	1,7	0%
Antecipação de clientes	0,2	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 117,1** **9%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.240,4** **91%**

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual;

²Referente a um processo de ISS de obra;

³Decorrente da aquisição do Ativo Union Faria Lima, pagamento previsto para o 4T23.

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.

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



FL 4.440



Park Tower



Union Faria Lima



Vila Olimpia Corporate

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
2011	Agosto de 2020	6.925 m²	22.111 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.161 m² a 2.213 m²	100% 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.



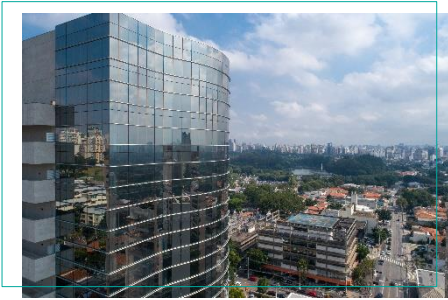
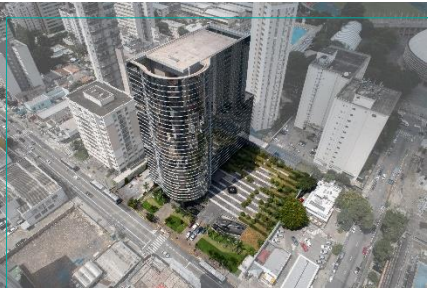
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440 - Vila Olímpia, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

PARK TOWER

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
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.



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521 – Paraíso, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

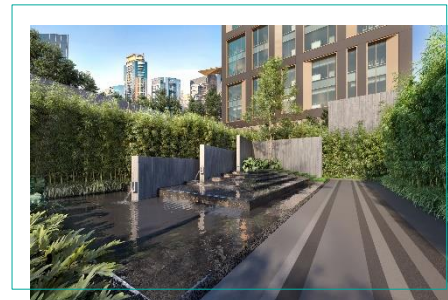
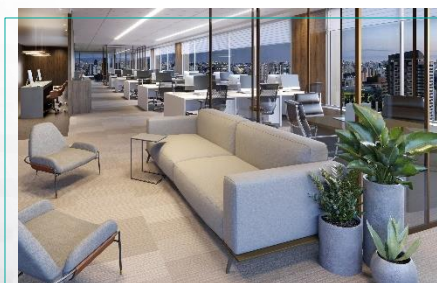
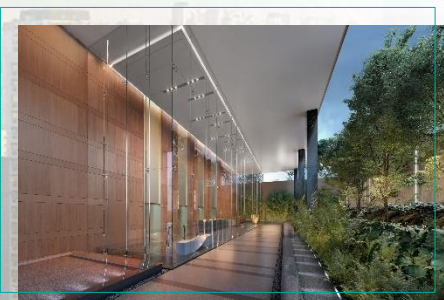


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



UNION FARIA LIMA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO
Em desenvolvimento – Término previsto para 4T2023	Abril de 2021	1.808 m ²
ABL	QUADRO DE ÁREAS	CERTIFICAÇÕES ESPERADAS
10.083 m ²	319,09 m ² a 602,76 m ²	LEED Gold Core&Shell e Triple A



Imagens ilustrativas



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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO
2013	Fevereiro de 2023	Torre B – 19.416 m²
ABL	QUADRO DE ÁREAS	CERTIFICAÇÕES ESPERADAS
10.368 m²	1.508 m² a 2.697 m²	LEED Gold



CERTIFICAÇÕES



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

DETALHAMENTO DE ATIVOS



HAAA11 LAJES COMERCIAIS

Administrado e gerido pela **Hedge Investments**, o Fundo tem como **objetivo investir ao menos 2/3 do seu PL, direta ou indiretamente**, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a **escritórios**, no todo ou em parte. O **portfólio do Fundo é composto por dois prédios corporativos de alto padrão**, sendo 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucri Zaidan, e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, ambos **na cidade São Paulo**.

ATIVO	NOME DO FUNDO	SEGMENTO	PRODUTO
HAAA11	HEDGE AAA FII	Lajes Comerciais	FII

MONTANTE (R\$ mm)	% PL
----------------------	------

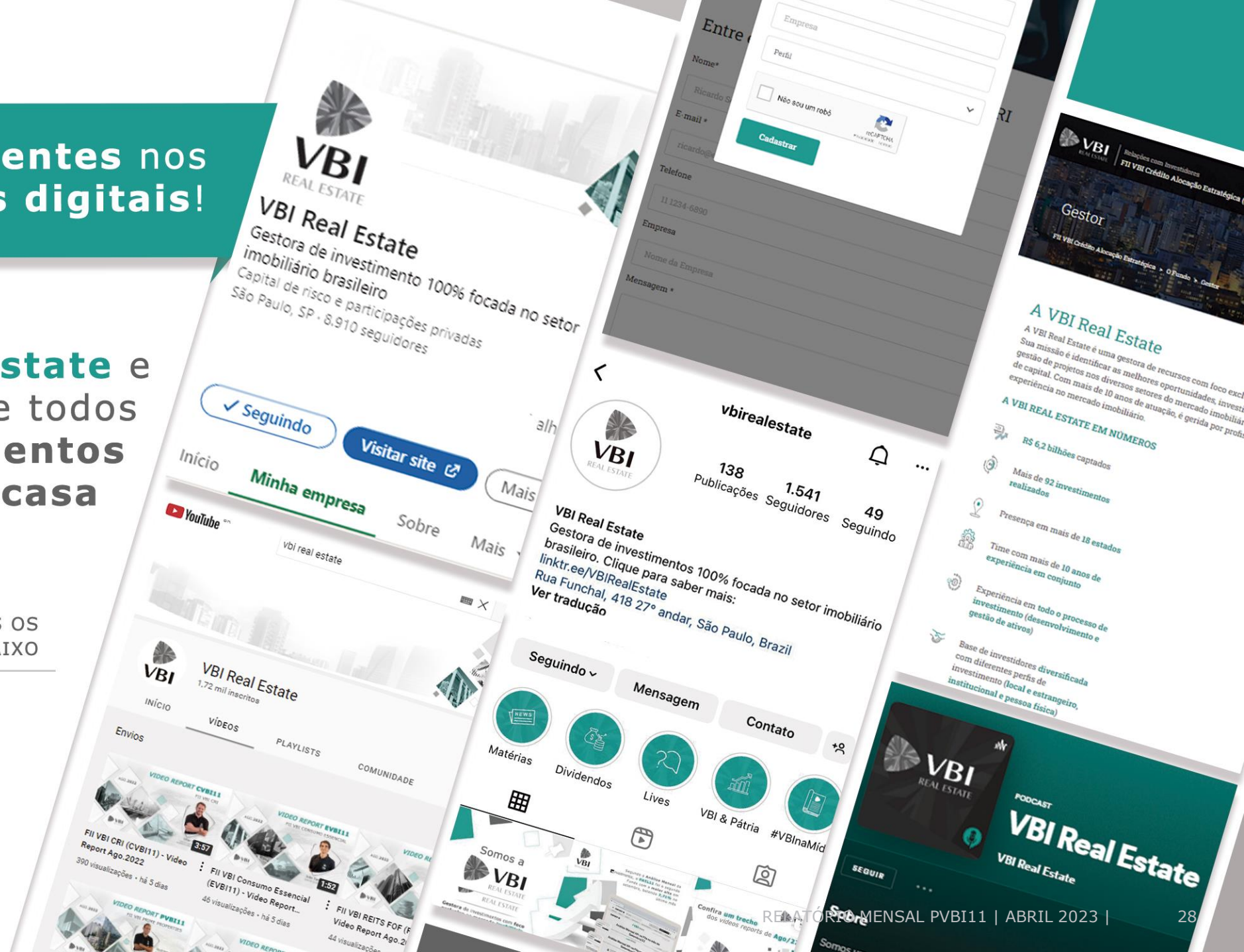
26,4

2,1%

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 7,9**
bilhões no setor imobiliário

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

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.