



**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

<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

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 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

ABRIL 2023

|                                       |                                              |                                              |                                             |                       |                                             |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| <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\$ 1.240,4 milhões                   | R\$ 102,16                                   | R\$ 1.167,5 milhões                          | R\$ 96,15                                   | 0,94x                 | R\$ 2,5 milhões                             |
| <b>DIVIDENDO POR COTA</b>             | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b> | <b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b>              | <b>% ATIVO EM FII</b> | <b>% ATIVO EM CAIXA</b>                     |
| R\$ 0,61                              | 7,6%                                         | 7,2%                                         | 99,5%                                       | 1,9%                  | 1,8%                                        |
|                                       |                                              | <b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>         | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b>                   |                       |                                             |
|                                       |                                              | R\$ 17,2 milhões                             | 99.445                                      |                       |                                             |

<sup>1</sup>Em 28/04/2023;

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

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

<sup>4</sup>Caixa 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 m<sup>2</sup> 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 (WAULT<sup>1</sup>) 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) e visa consolidar a nossa participação no PVBI11. Com esta transação, a participação do Fundo será de aproximadamente 12.629 m<sup>2</sup>, 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 aluguéis<sup>1</sup>.

**THE ONE:** A proposta consiste na aquisição de 1.826 m<sup>2</sup> no edifício pertencente ao PATC11. Esta transação considerou o preço de aquisição de R\$ 31.500/m<sup>2</sup>.

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 M <sup>2</sup> VOC     | R\$ 19.500/m <sup>2</sup> |
| VALOR DA AQUISIÇÃO POR M <sup>2</sup> THE ONE | R\$ 31.500/m <sup>2</sup> |

# 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](#))”.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## 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](mailto: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](mailto: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 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, colocamo-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 Voto

[Clique aqui](#) para ler a Carta Consulta na íntegra

#### Pronto! O seu voto foi enviado

Aprovado

Administradora e/ou por sociedades de  
ação CVM 472, observadas as demais  
e fundos de investimento geridos pelo  
tidos") desde que as cotas estejam  
istribuição, na forma da Resolução da  
m esforços restritos de colocação, nos  
nitada a 90% (noventa por cento) do

Aprovado

sociedades do grupo econômico da  
lora, ou ainda, por sociedades de seus  
lexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI,  
mas da CVM, observados os limites de

Aprovado

# 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 m<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 189,5 milhões, o que representa R\$ 31.500/m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup><br>THE ONE | R\$ 31.500/m <sup>2</sup> |

# 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

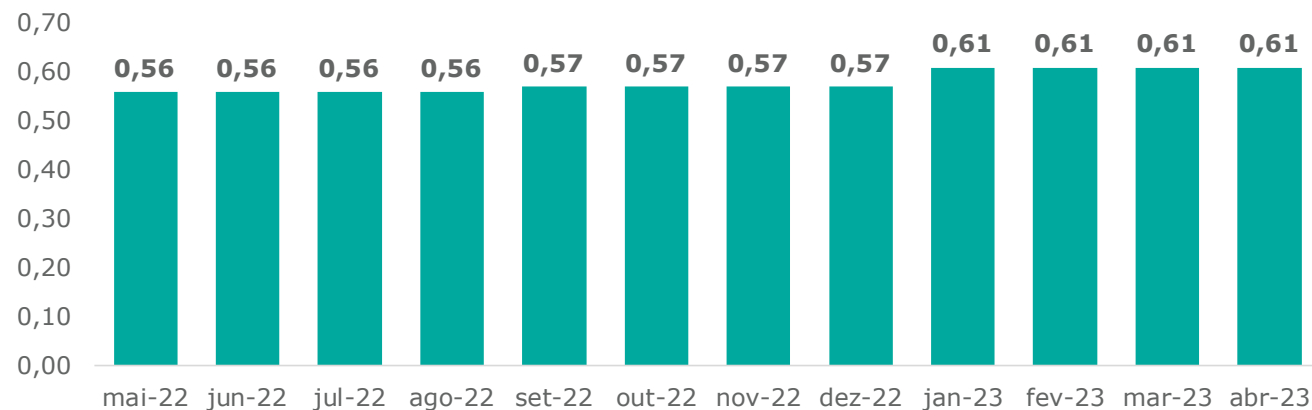


No dia 28/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,61 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência.

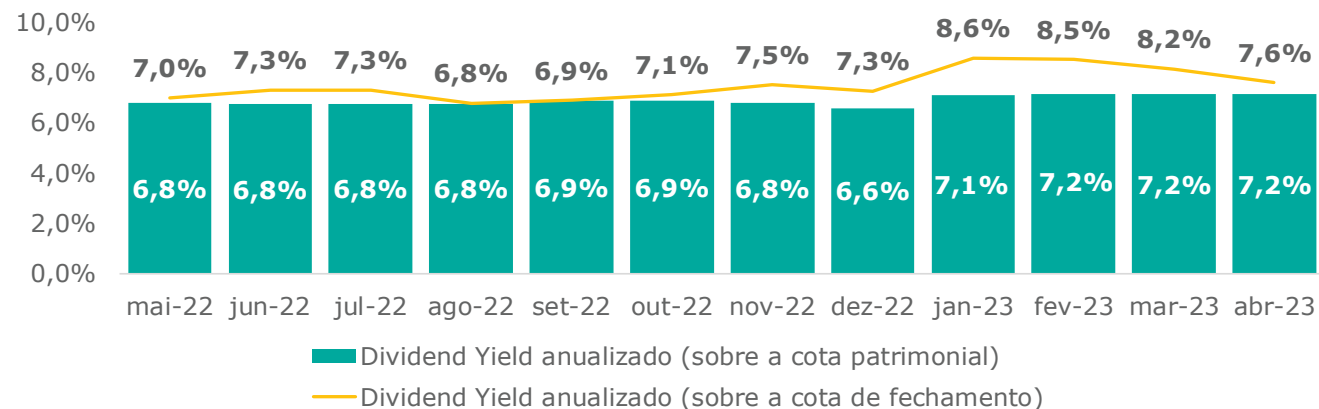
Este montante representa *dividend yield* de 7,2% sobre o PL do Fundo ao final de abril (R\$ 102,16) ou ainda 7,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,15) em 28/04.

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





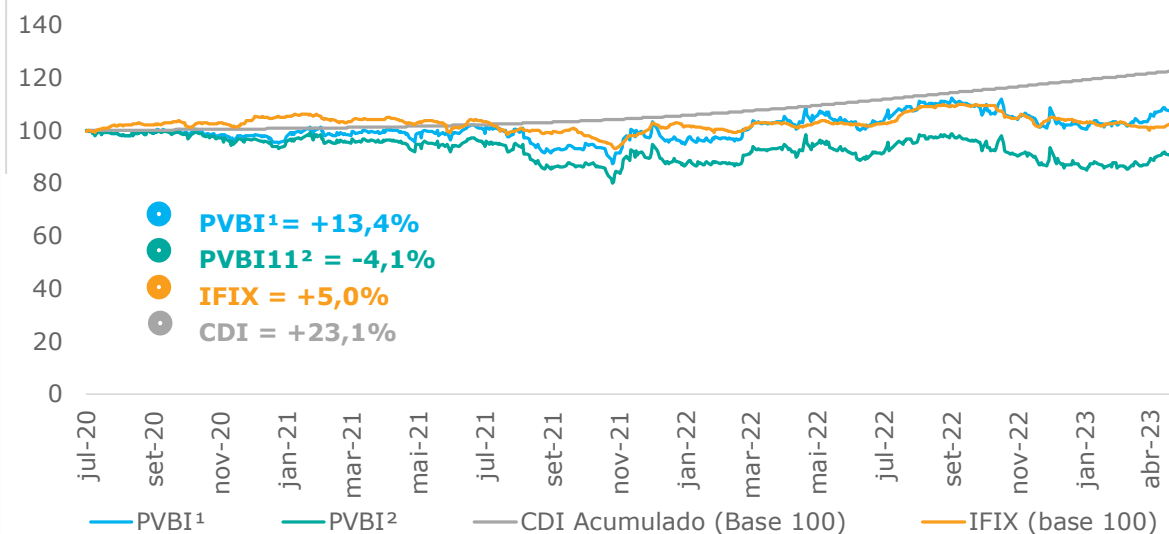
# RENTABILIDADE

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        |
| <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>                          | <b>17,5%</b> | <b>10,8%</b> | <b>1,8%</b>  |
| Valor de cota na B3                                        | 96,15        | 96,15        | 96,15        |
| <b>Variação da cota na B3<sup>1</sup></b>                  | <b>-4,1%</b> | <b>0,7%</b>  | <b>-2,9%</b> |
| <b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>13,4%</b> | <b>11,5%</b> | <b>-1,1%</b> |
| <b>% Taxa DI</b>                                           | <b>58%</b>   | <b>62%</b>   | <b>N.A.</b>  |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>                      | <b>68%</b>   | <b>73%</b>   | <b>N.A.</b>  |

<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.

## PERFORMANCE DA COTA B3



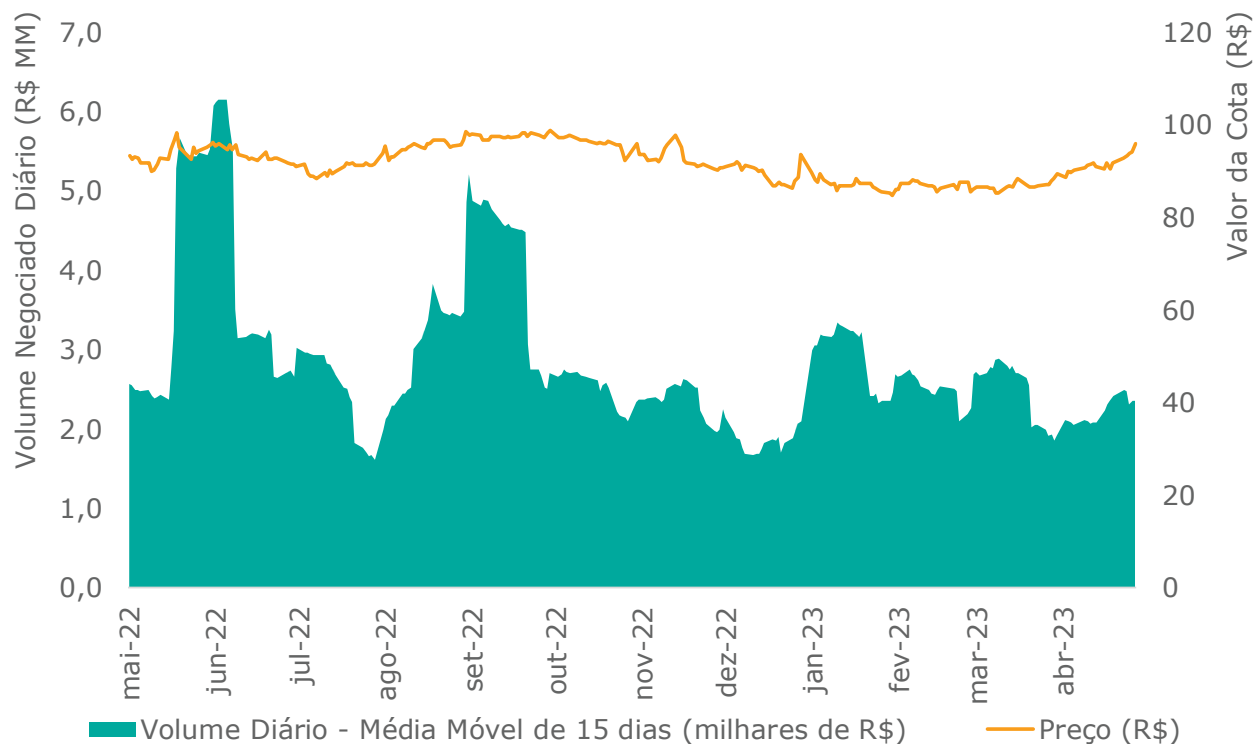
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



# LIQUIDEZ

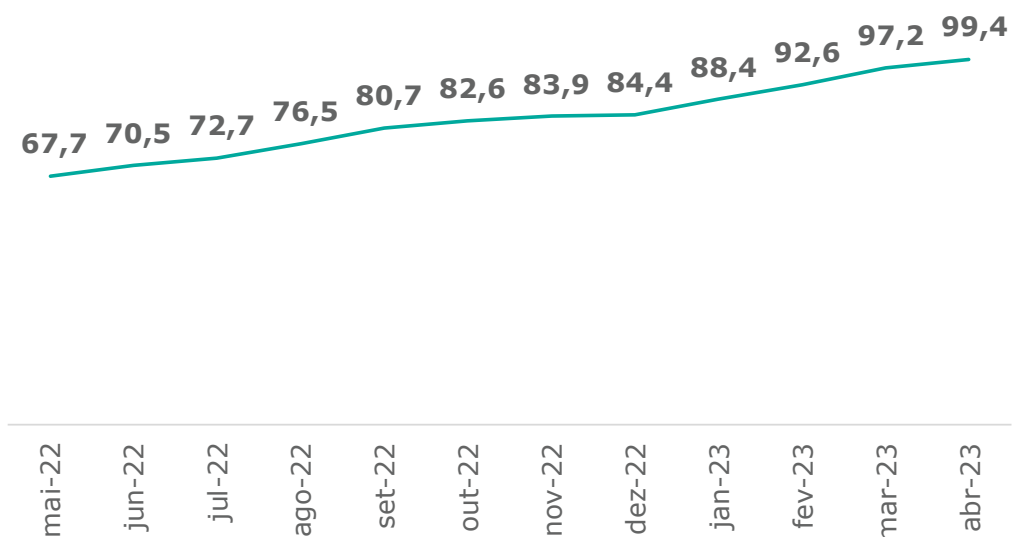
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,5 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 44,2 milhões, o que corresponde a 3,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 99,4 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

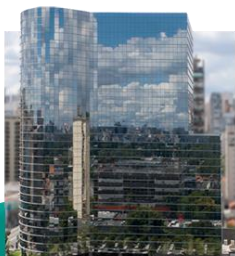
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



| ATIVO                  | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m²) | ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²) | VACÂNCIA FÍSICA | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) <sup>2</sup> | % DA RECEITA <sup>2</sup> |
|------------------------|---------|--------------|----------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 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%                        |
| <b>TOTAL</b>           |         | <b>22</b>    | <b>73.951</b>  | <b>48.806</b>                    | <b>3,1%</b>     | <b>63</b>                                     | <b>100%</b>               |



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate

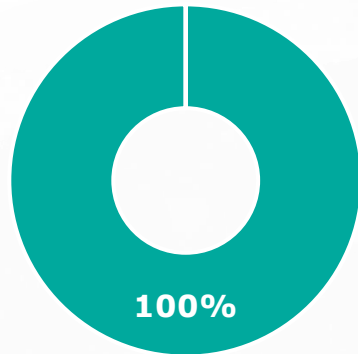
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



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

## ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

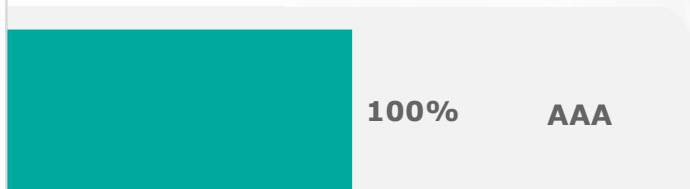
(% Receita)



■ 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

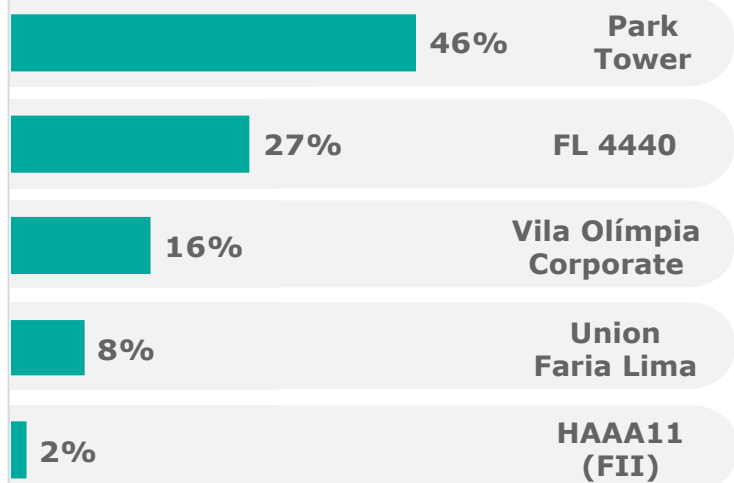
Vila Olímpia Corporate

<sup>1</sup>Receita referente a competência de março de 2023 (caixa abril).

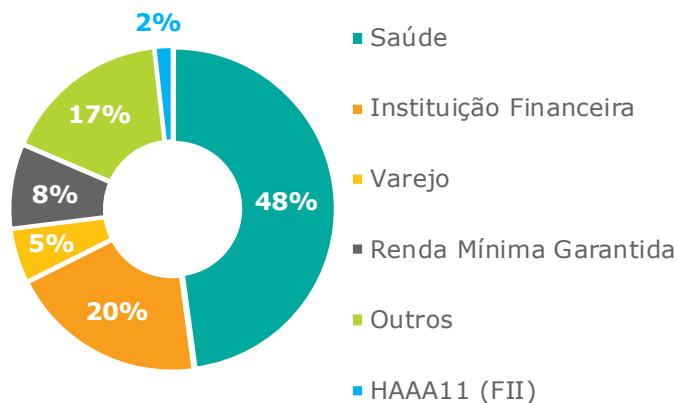
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



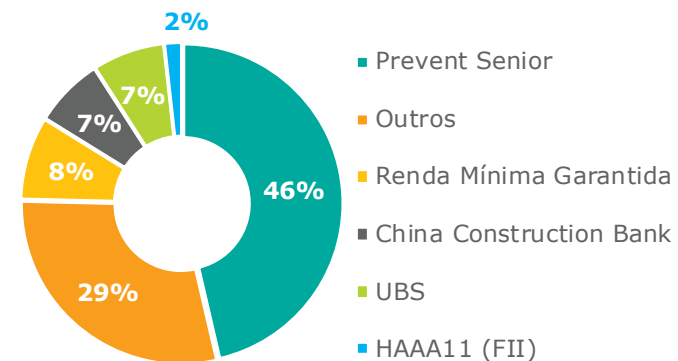
## ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)



## ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)<sup>2</sup>



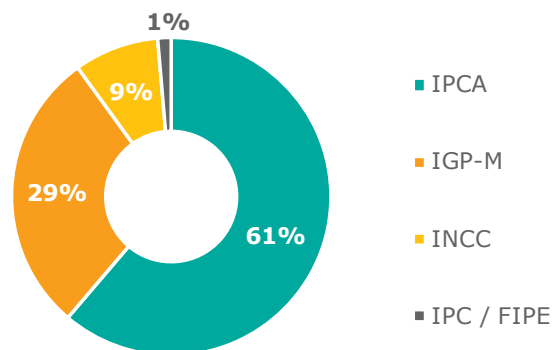
## ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)<sup>2</sup>



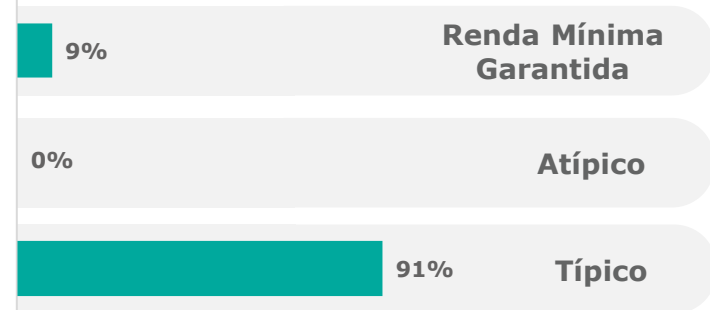
## LOCATÁRIOS



## ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



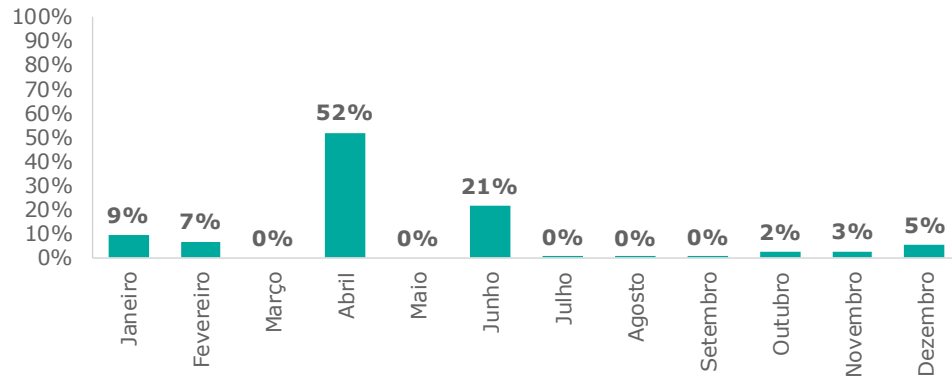
## ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



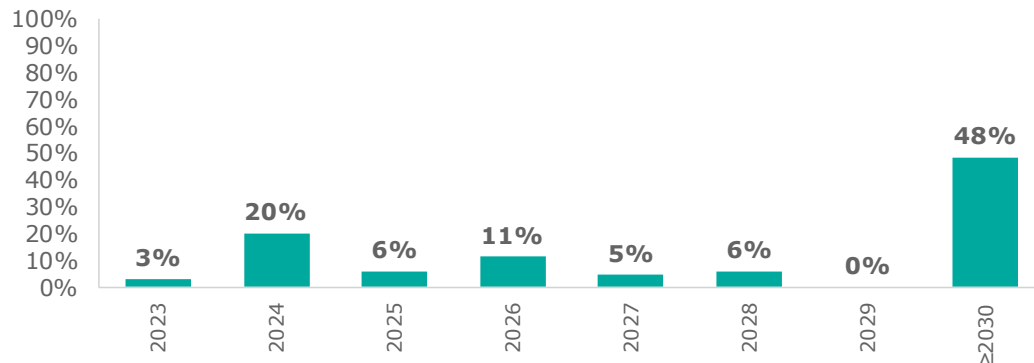
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



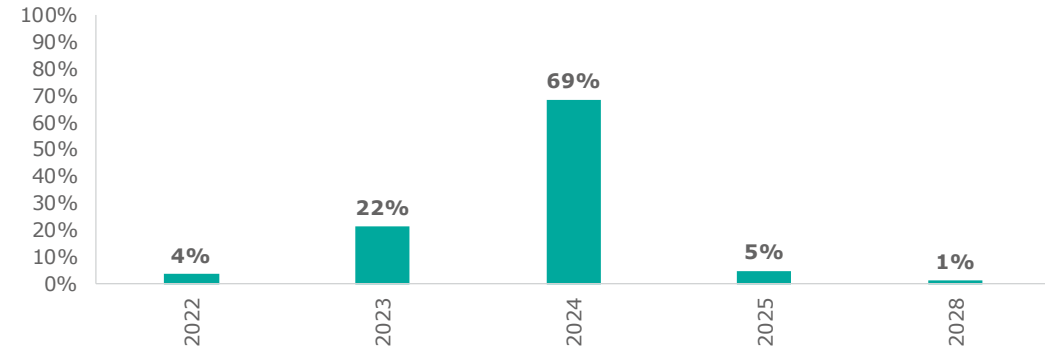
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de 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 m<sup>2</sup> 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 (WAULT<sup>1</sup>) 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 m<sup>2</sup> (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%.

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

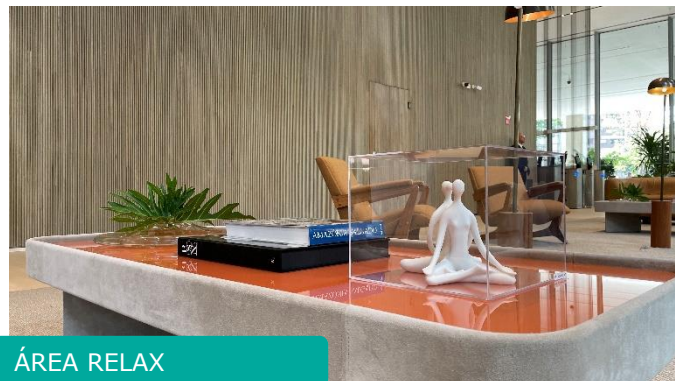
# MODERNIZAÇÃO FL 4.440

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



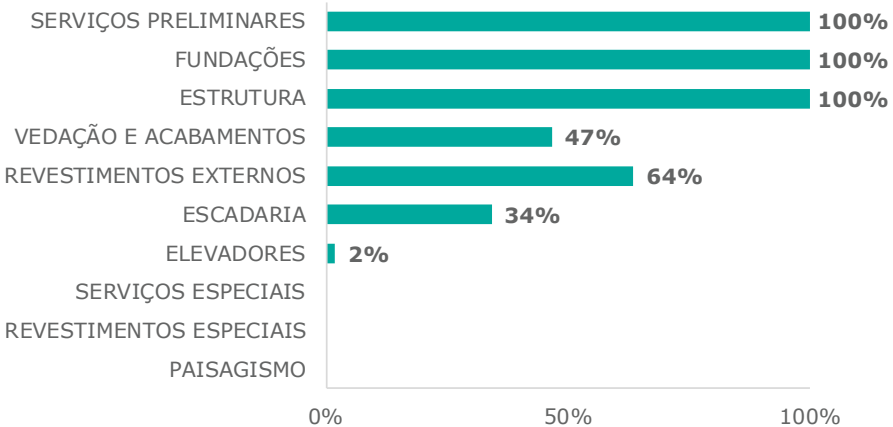
ÁREA RELAX



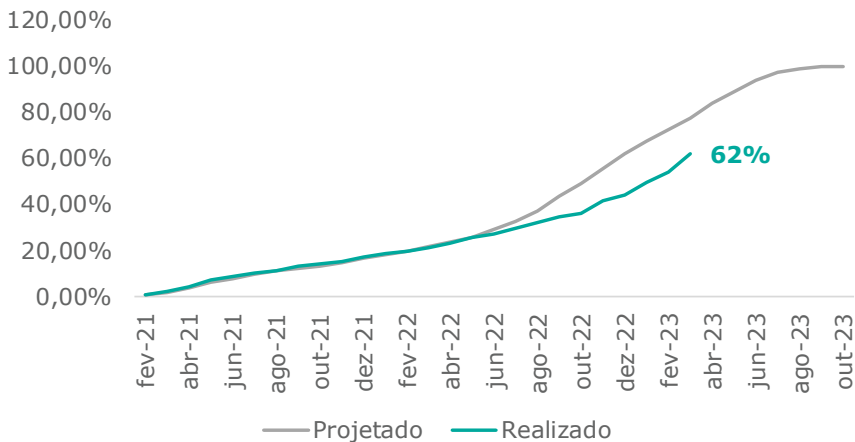
ÁREA RELAX

# 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%.

# RESULTADO<sup>1</sup>



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   |
| <b>Receita Imobiliária</b>               | <b>7,9</b>   | <b>0,65</b>   | <b>27,6</b>  | <b>110,3</b>  |
| 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           |
| <b>Despesas - Total</b>                  | <b>(1,1)</b> | <b>(0,09)</b> | <b>(2,5)</b> | <b>(9,9)</b>  |
| <b>Resultado Operacional</b>             | <b>6,9</b>   | <b>0,57</b>   | <b>25,1</b>  | <b>100,4</b>  |
| Receitas Financeiras                     | 0,1          | 0,01          | 0,5          | 0,9           |
| Despesas Financeiras                     | 0,0          | 0,00          | 0,0          | (23,8)        |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>      | <b>0,1</b>   | <b>0,01</b>   | <b>0,5</b>   | <b>(23,0)</b> |
| <b>Lucro Líquido</b>                     | <b>7,0</b>   | <b>0,58</b>   | <b>25,6</b>  | <b>77,5</b>   |
| Reserva de Lucro                         | 0,4          | 0,03          | (4,6)        | (5,0)         |
| <b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b> | <b>7,4</b>   | <b>0,61</b>   | <b>20,9</b>  | <b>72,4</b>   |
| <b>Resultado Distribuído por cota</b>    | <b>0,61</b>  |               | <b>1,83</b>  | <b>6,96</b>   |

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

# BALANÇO PATRIMONIAL

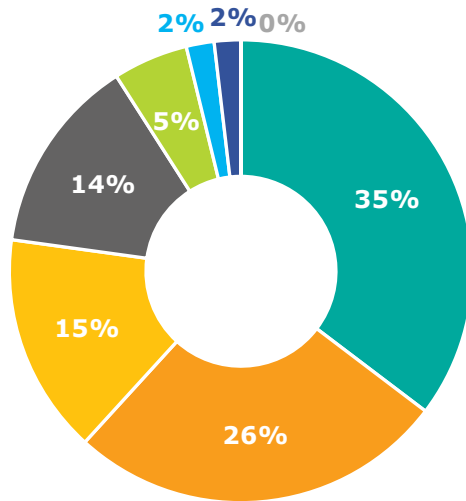


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 102,16



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

## ATIVO (em R\$ milhões)



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

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

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

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual;  
<sup>2</sup>Referente a um processo de ISS de obra;  
<sup>3</sup>Decorrente da aquisição do Ativo Union Faria Lima, pagamento previsto para o 4T23.

## 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 <sup>3</sup> | 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%

# 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

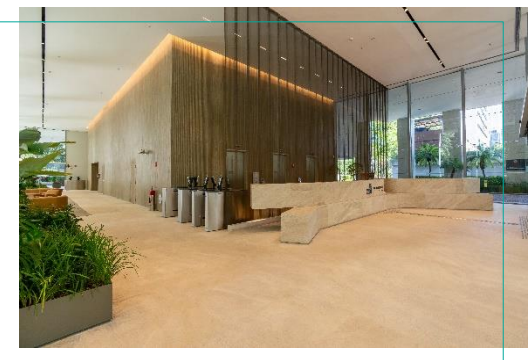


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## 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;<br>Reuso de água de chuva;<br>Reciclagem;<br>Projetos de Arborização;<br>Iluminação Natural;<br>Bicicletário no térreo. |



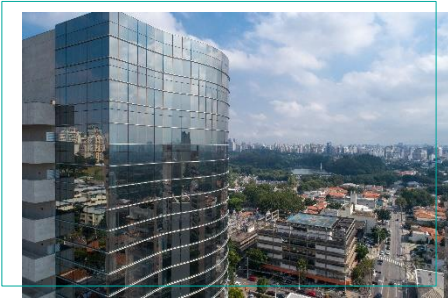
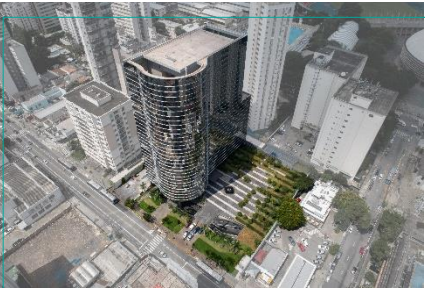
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440 - Vila Olímpia, SP

# 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;<br>Reuso de água de chuva;<br>Reciclagem;<br>Projetos de Arborização;<br>Iluminação Natural;<br>Bicicletário no térreo. |



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521 – Paraíso, SP

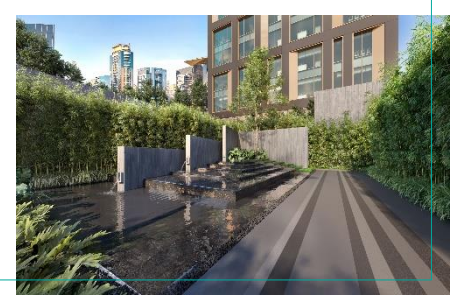
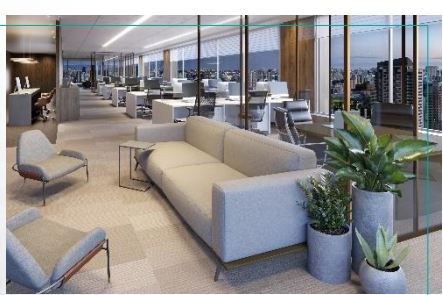
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## UNION FARIA LIMA

| CONSTRUÇÃO                                           | ADQUIRIDO EM             | ÁREA DO TERRENO                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Em desenvolvimento –<br>Término previsto para 4T2023 | Abril de 2021            | 1.808 m²                           |
| ABL                                                  | QUADRO DE ÁREAS          | CERTIFICAÇÕES ESPERADAS            |
| 10.083 m²                                            | 319,09 m² a<br>602,76 m² | LEED Gold Core&Shell<br>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<br>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 Chucru 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<br>(R\$ mm) | % PL |
|----------------------|------|
|----------------------|------|

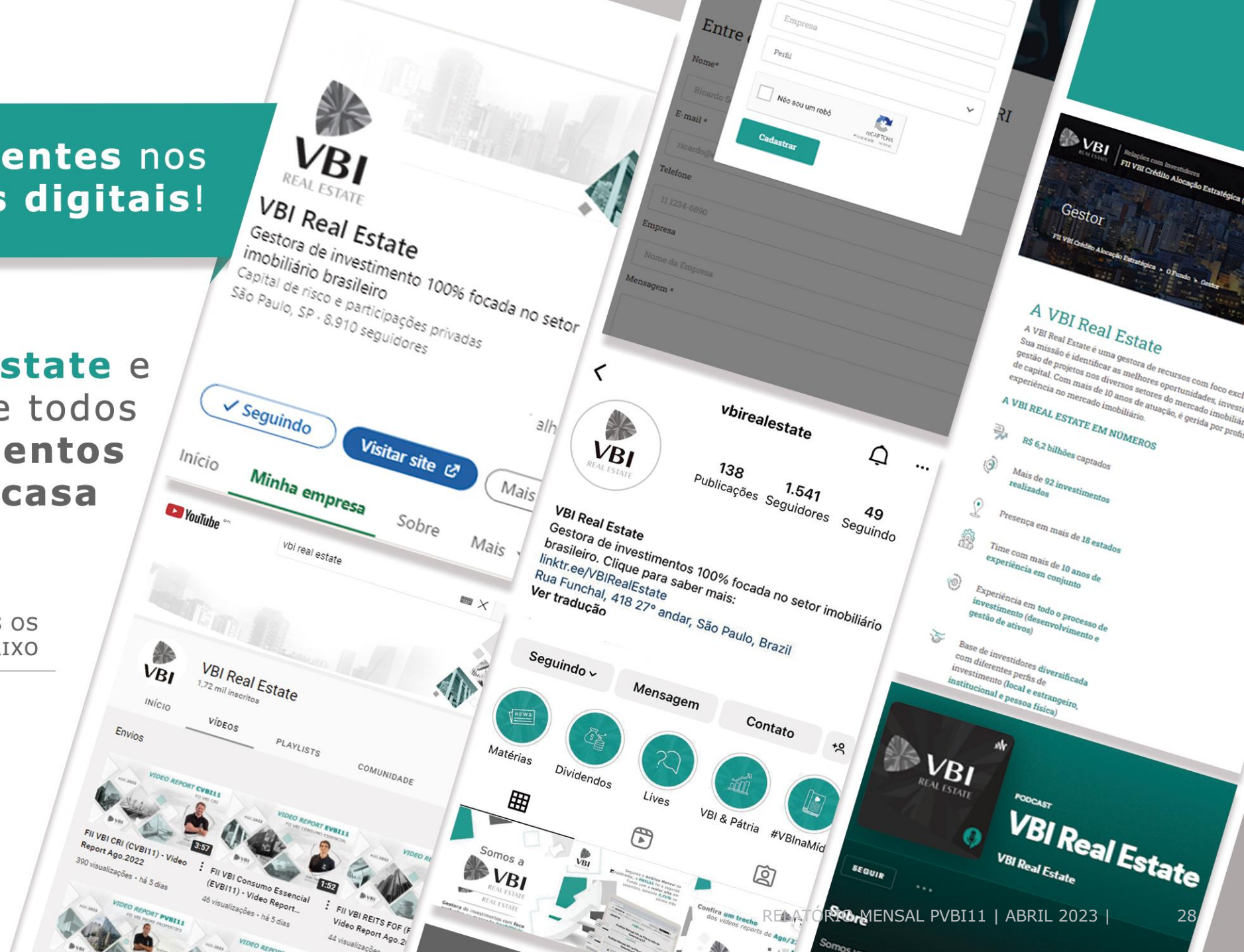
26,4

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](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

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.