



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

JANEIRO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI PRIME PROPERTIES

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

18.412.219

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o
Valor de Mercado¹ do Fundo,
sendo 0,80% repassado ao
Gestor.



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO PVBI11

JANEIRO 2024

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.857,5 milhões	R\$ 100,88	R\$ 1.819,4 milhões	R\$ 102,99	0,98x	R\$ 4,3 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,70	8,2%	8,3%	93,7%	0,9%	4,1%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 70,7 milhões	138.748		

¹Em 31/01/2024;

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

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

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70/cota, pagos no dia 07/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 102,99) e 8,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,88).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado no relatório anterior, o Fundo assinou em janeiro, um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m². Essa nova locação reduziu para 7,5% a vacância física do Fundo, que ao final do mês era 8,5%. Ainda no Ativo The One, parcela adquirida pelo Fundo em dezembro, em 09/01, o locatário Turner devolveu a área de 1.572 m² que ocupava. Note no entanto que como parte do acordo de aquisição do Ativo, o Fundo receberá uma Renda Mínima Garantida para cobrir o valor do aluguel. Conforme informado anteriormente, está previsto para fevereiro a devolução da área de 1.346 m², pelo locatário Indeed, no Ativo Vila Olímpia Corporate. Durante este mês, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel de um dos locatários (representando menos de 5% da receita total do Fundo) referente ao fechamento do mês de dezembro. A gestão está em contato com o locatário para regularizar este pagamento. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,8 anos. Ressaltamos que o time de Gestão continua trabalhando ativamente para locar as áreas vagas do portfólio do Fundo.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** Conforme informado no relatório anterior, com relação as obras do Union, no dia 26/10, foi emitido o Habite-se do Ativo. Mesmo com o Habite-se, ainda existem itens de obras a serem finalizados, com entrega prevista para fevereiro de 2024.

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 JANEIRO

ATIVO UNION: Conforme informado nos relatórios anteriores, 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.

SUSTENTABILIDADE: Conforme informado nos últimos relatórios, demos início ao Programa de Redução de Geração de Resíduos, onde começamos o projeto de compostagem, treinamento de equipes para separação correta dos resíduos e criação do Comitê de Sustentabilidade dentro do FL 4.440. No Ativo Vila Olímpia Corporate, estamos iniciando um processo de melhorias, com o objetivo de adquirir certificações sustentáveis como a LEED O&M e a Guia de Rodas.

AMORTIZAÇÃO DE COTAS: No dia 05/01, o fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) sobre a liquidação do leilão de frações das cotas agregadas, decorrente da amortização de cotas do PATC11 pelo PVBI11. O valor aproximado após fechamento do leilão foi de R\$ 101,60, resultando no montante total de R\$ 358.782,26. Os cotistas do PATC11 que tiveram suas frações de cotas liquidadas por meio do Leilão fizeram jus ao reembolso proporcional às suas respectivas frações, o qual foi pago aos referidos cotistas no dia 10/01/2024.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



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

Início da 6ª Emissão de Cotas do

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

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

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



| administradora

LINHA DO TEMPO



Ativo Park Tower



Ativo FL 4.440

ABRIL

- **Aquisição** Ativo Union FL

JUNHO

- **Aquisição** Ativo Torre B JK

SETEMBRO

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

FEVEREIRO

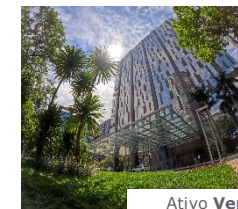
- **3ª Emissão** FII VBI Prime Properties
Captação total R\$ 208,3 MM
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate anteriormente pertencente ao VL0L11

SETEMBRO

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

DEZEMBRO

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



Ativo Vera Cruz II

2020

2021

2022

2023

2024

JULHO

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

AGOSTO

- **Aquisição** Ativo FL 4.440

SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo Park Tower

DEZEMBRO

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



Ativo Union FL



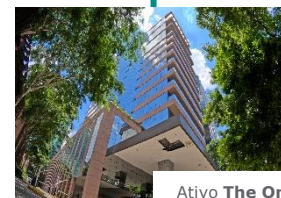
Ativo Torre B JK

DEZEMBRO

- **Desinvestimento** Ativo Torre B JK



Ativo Vila Olímpia Corporate



Ativo The One

JANEIRO

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

RENDIMENTOS

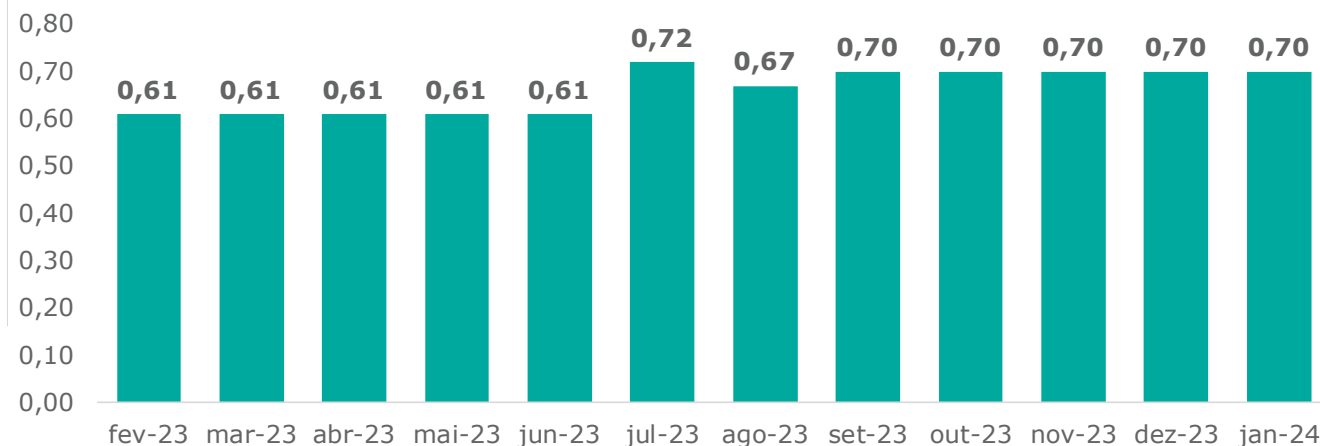


No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,70 por cota (PVBI11). Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

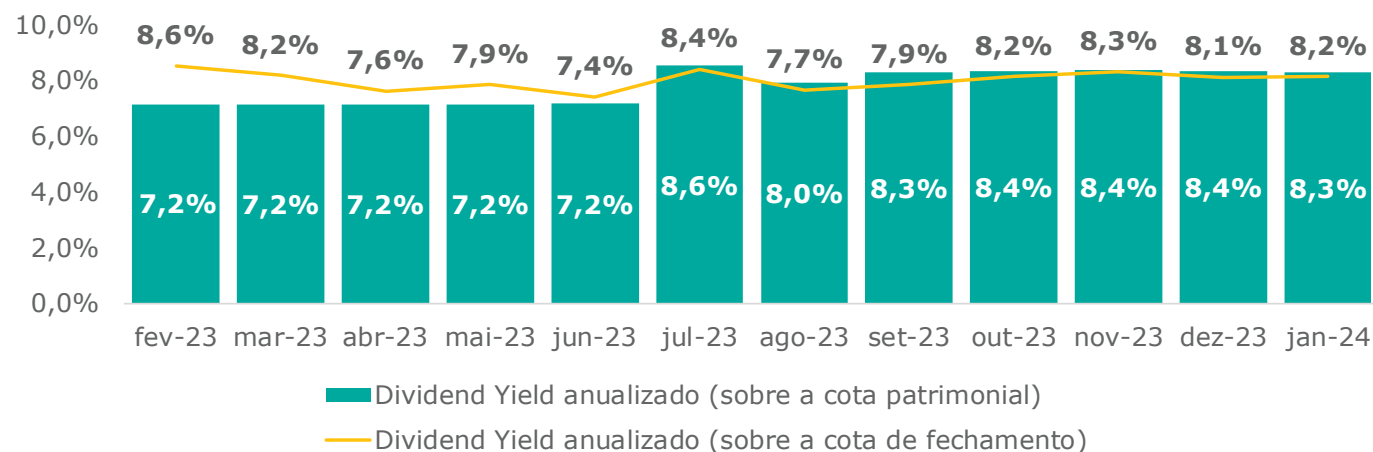
Este montante representa *dividend yield* de 8,3% sobre o PL do Fundo ao final de janeiro (R\$ 100,88) ou ainda 8,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,99) em 31/01.

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





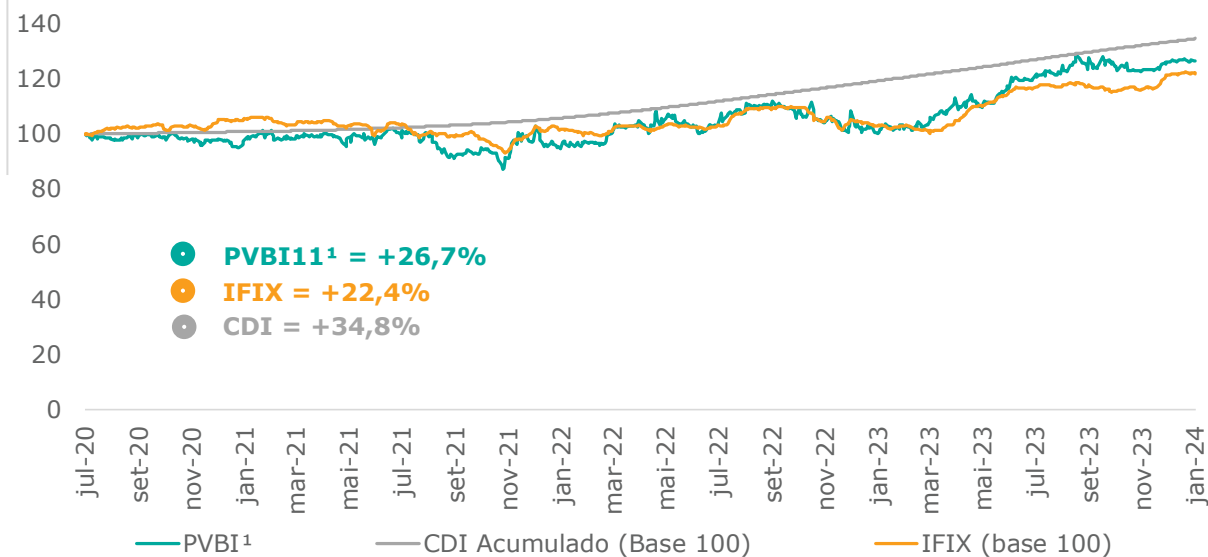
RENTABILIDADE

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

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO	4ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021	06/02/2023	13/09/2023	03/01/2024
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50	99,06	102,20	100,97
Dividend Yield¹	23,7%	17,2%	8,0%	41,1%	8,3%
Valor de cota na B3	102,99	102,99	102,99	102,99	102,99
Variação da cota na B3¹	3,0%	7,8%	4,0%	0,8%	2,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	26,7%	25,0%	12,0%	41,9%	10,3%
% Taxa DI	77%	84%	95%	412%	90%
% Taxa DI Gross-up²	90%	99%	112%	485%	106%

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.

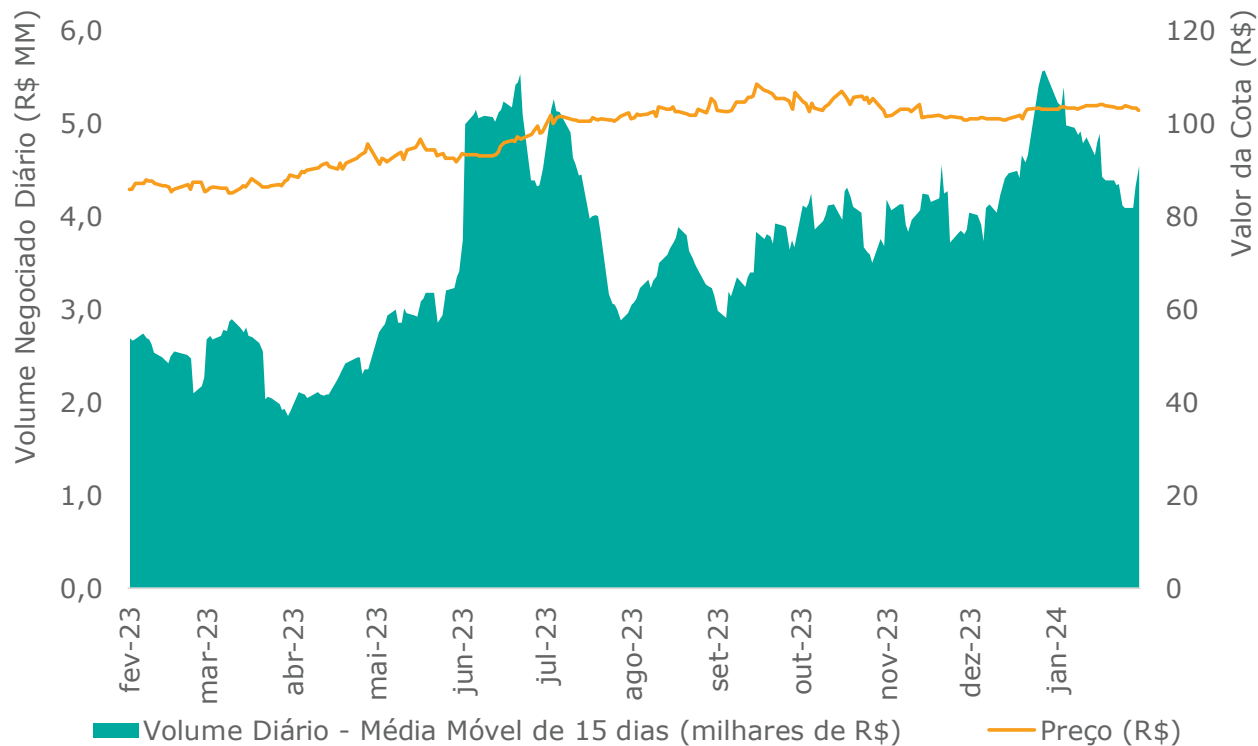
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

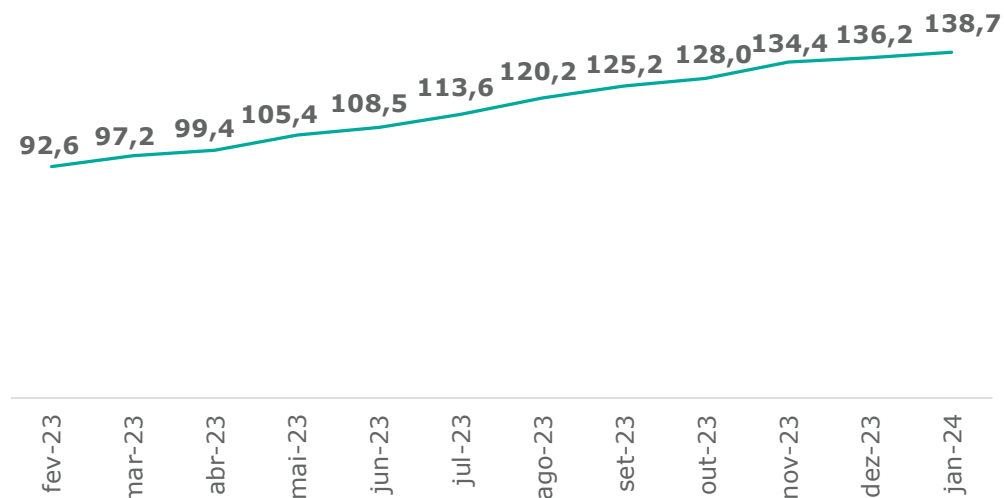
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,3 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 95,0 milhões, o que corresponde a 5,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 138,7 mil cotistas.

LIQUIDEZ



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 ^{3,4}	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ⁵
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	77	47%
FL 4440	51%	9	22.112	11.166	3%	26	27%
Union FL ⁶	50%	3	10.084	5.042	0%	16	9%
Vila Olímpia Corporate	65%	12	19.416	12.630	33%	42	9%
The One	58%	8	13.632	7.841	8%	25	7%
TOTAL		33	87.584	59.020	8,5%	42	99%



Park Tower



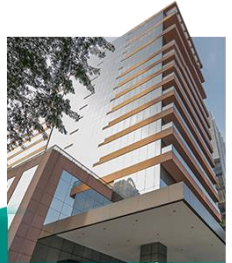
FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One

¹Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); ²O Fundo recebeu as receitas imobiliárias pro-rata entre os dias 22/12 e 31/12 referente as unidades do Ativo The One (ONEF11); ³Este Relatório reflete a transação de compra do Ativo The One (ONEF11), no próximo relatório será refletido a transação de compra do Ativo Vera Cruz II, concluída em 02/01; ⁴Vacância Física referente ao fechamento do mês de dezembro (competência); ⁵1% da receita imobiliária do Fundo refere-se a Cotas de FIIs. ⁶Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período.

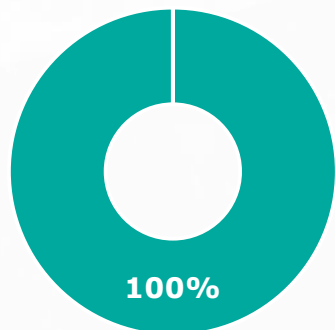
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



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

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

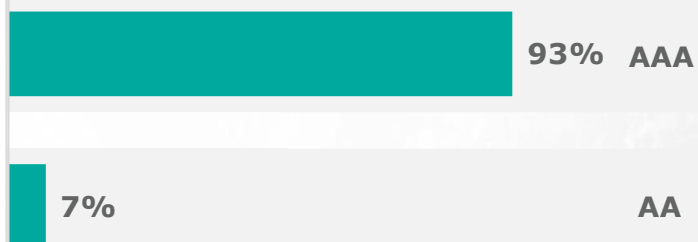
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



¹Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro);

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

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro
Luis Antônio

Avenida JK

FL 4.440

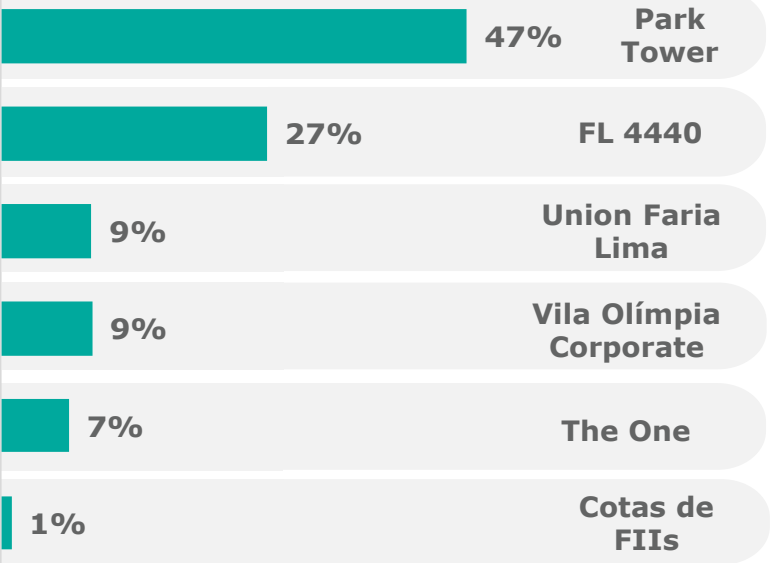
The One

Vila Olímpia Corporate

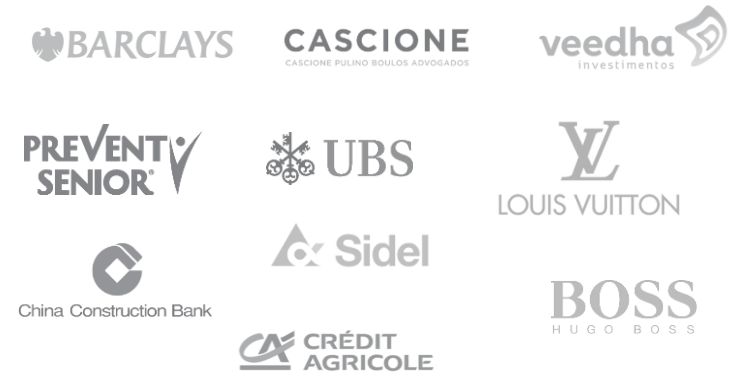
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



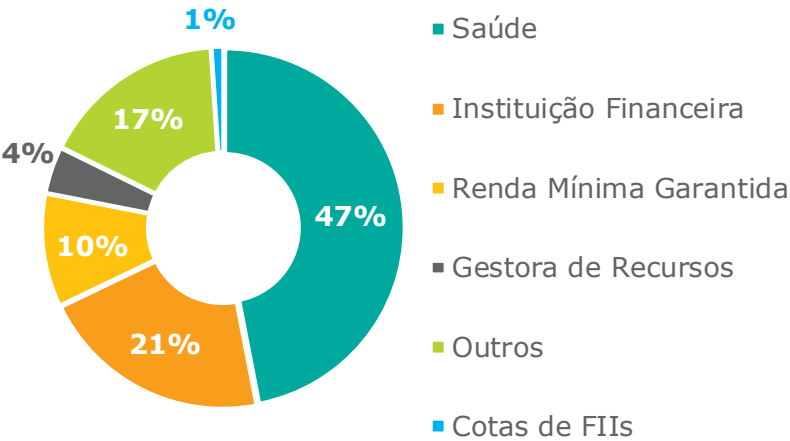
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



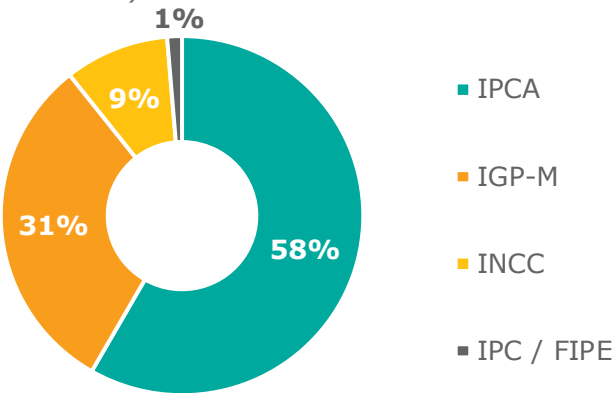
LOCATÁRIOS



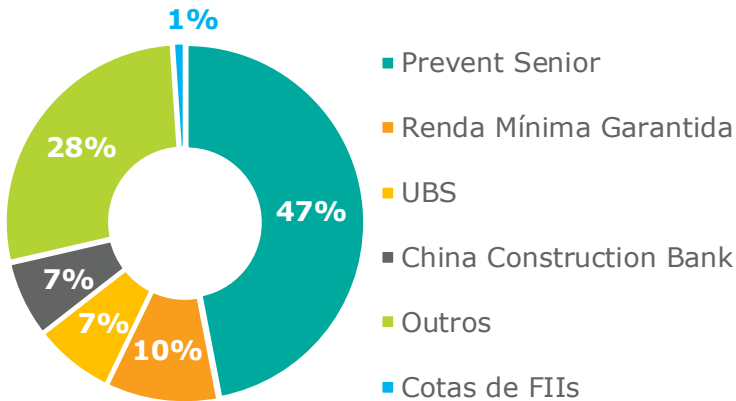
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



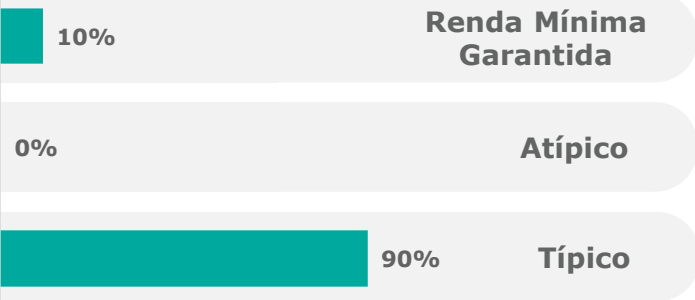
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)

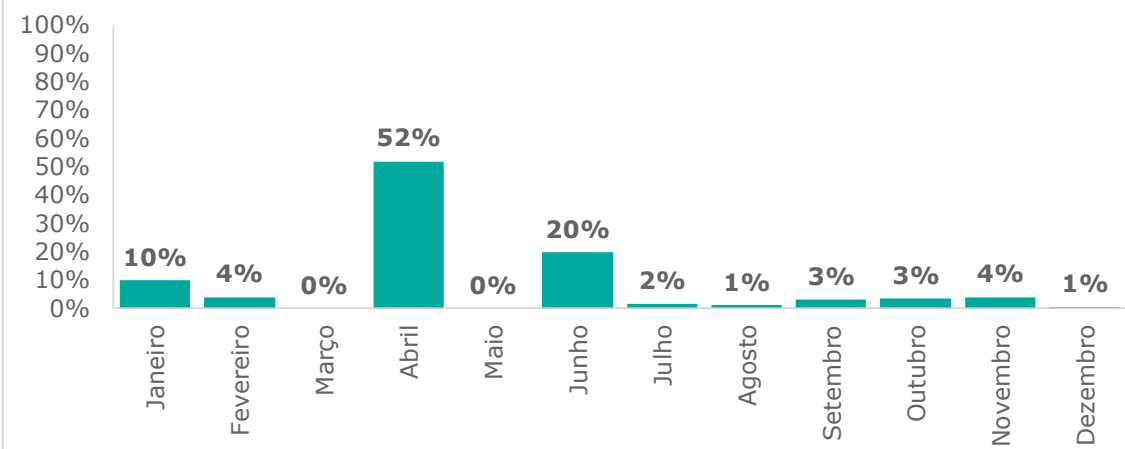


CARTEIRA DE ATIVOS¹

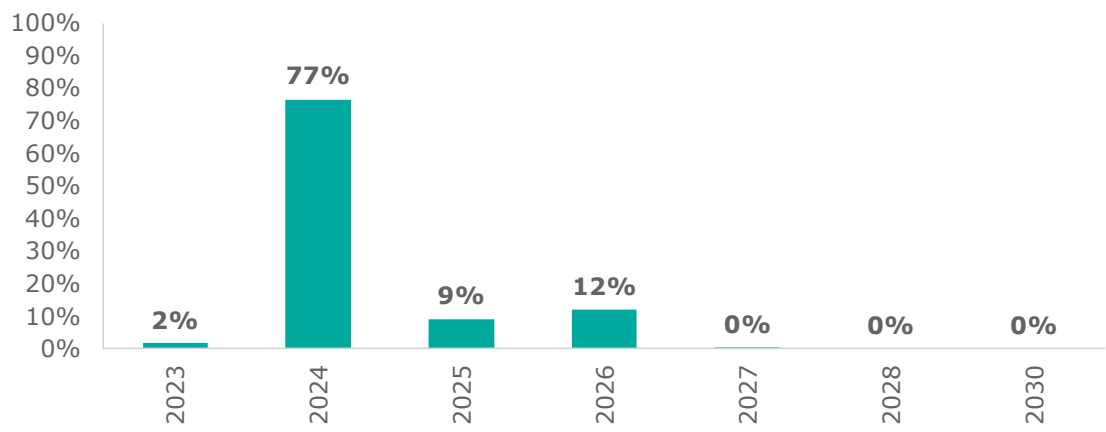


Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

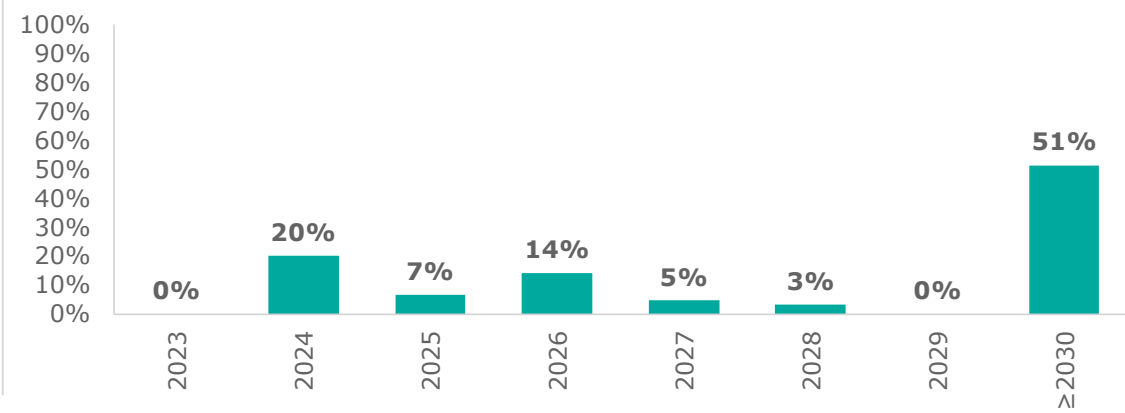
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Conforme informado no relatório anterior, o Fundo assinou em janeiro, um novo contrato de locação no formato típico com a empresa Monte Bravo, no Ativo The One, com ABL de 613 m². Essa nova locação reduziu para 7,5% a vacância física do Fundo, que ao final do mês era 8,5%. Ainda no Ativo The One, parcela adquirida pelo Fundo em dezembro, em 09/01, o locatário Turner devolveu a área de 1.572 m² que ocupava. Note no entanto que como parte do acordo de aquisição do Ativo, o Fundo receberá uma Renda Mínima Garantida para cobrir o valor do aluguel. Conforme informado anteriormente, está previsto para fevereiro a devolução da área de 1.346 m², pelo locatário Indeed, no Ativo Vila Olímpia Corporate. Durante este mês, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel de um dos locatários (representando menos de 5% da receita total do Fundo) referente ao fechamento do mês de dezembro. A gestão está em contato com o locatário para regularizar este pagamento. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,8 anos. Ressaltamos que o time de Gestão continua trabalhando ativamente para locar as áreas vagas do portfólio do Fundo.

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

CARTEIRA DE ATIVOS



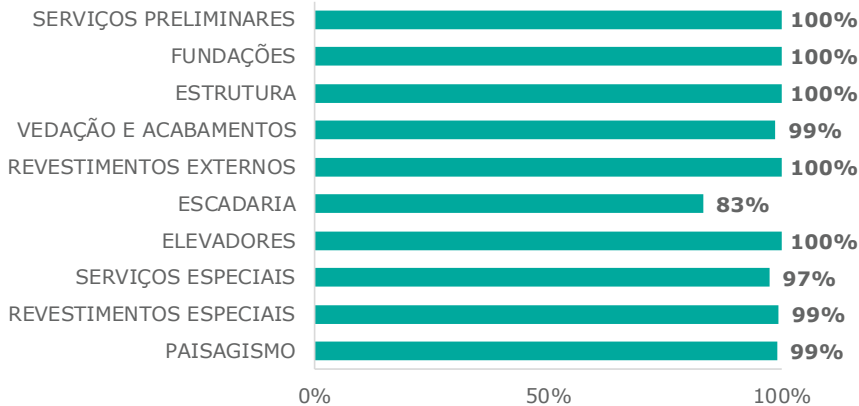
ALOCAÇÃO EM FIIs

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

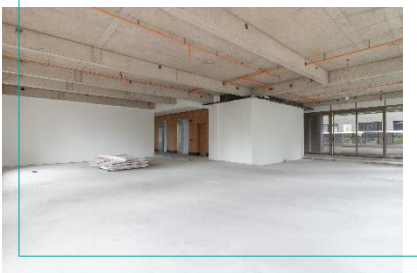
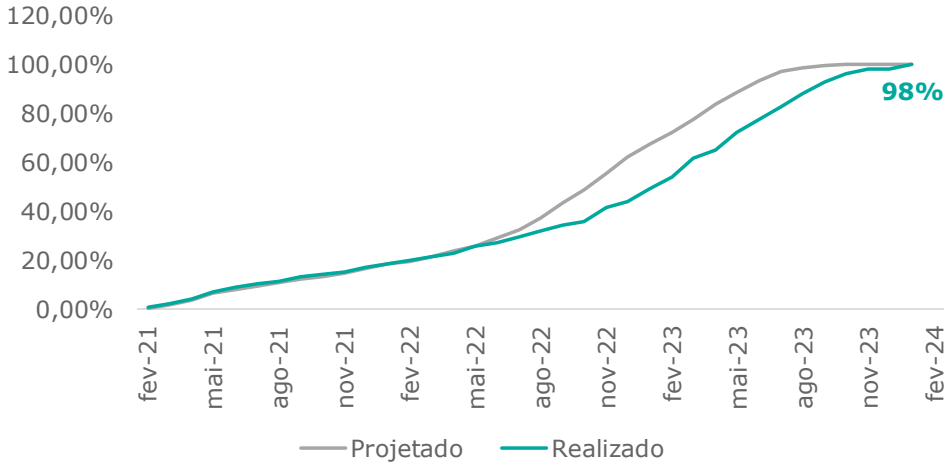
OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

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

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



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

RESULTADO¹



O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada distribuível de R\$ 0,08/cota^{3 4}.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

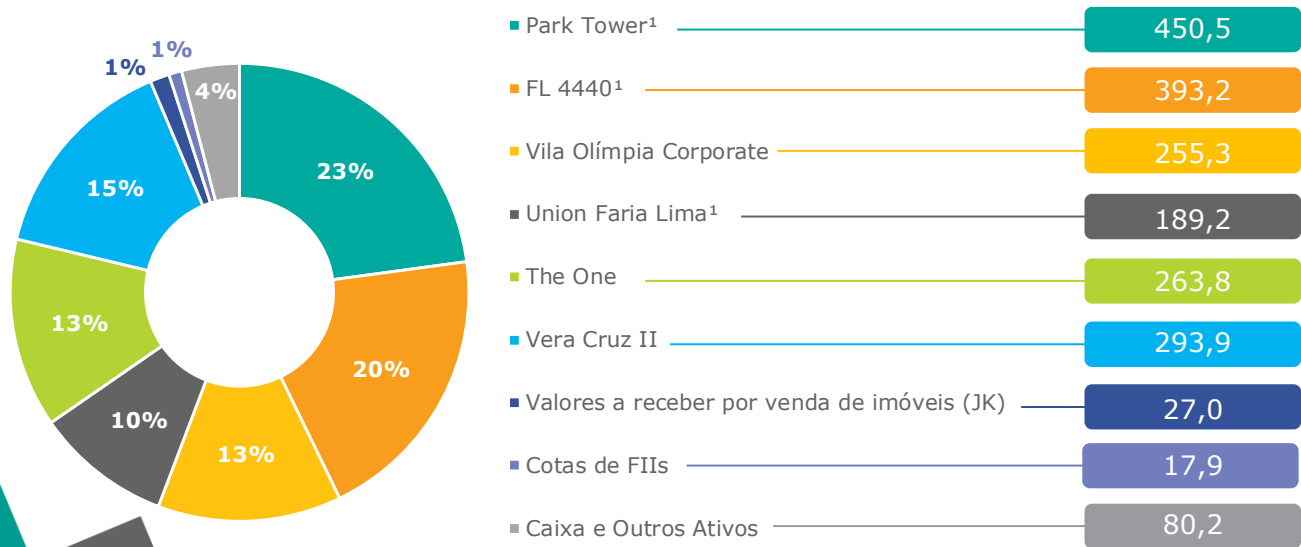
MÊS COMPETÊNCIA →	DEZ-23	R\$/cota ⁴	ACUM. 2023	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	JAN-23		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	9,7	0,53	114,1	114,1
Despesas Imobiliárias	(0,4)	(0,02)	(1,1)	(1,1)
Despesas Operacionais	(1,2)	(0,07)	(12,5)	(12,5)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,7)	(0,09)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

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

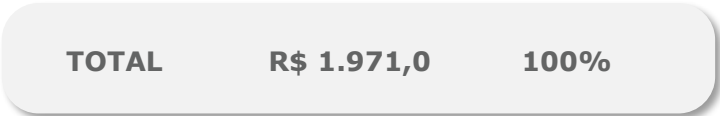
BALANÇO PATRIMONIAL¹



ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

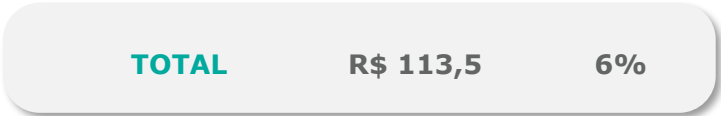


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual de junho de 2023; ²Decorrente da aquisição do Ativo Union Faria Lima.

PASSIVO (em R\$ milhões)

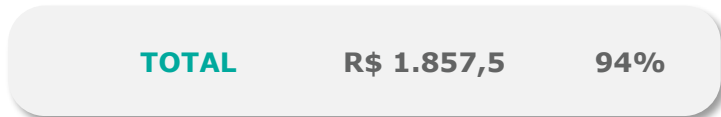
Rendimentos a distribuir	12,8	1%
Provisões e contas a pagar	8,5	0%
Obrigações por aquisição de imóveis ²	90,7	5%
Obrigações por recursos em garantia	1,5	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO³ (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



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

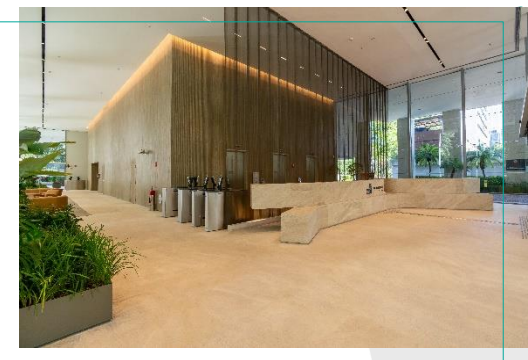


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL DETIDA PELO FUNDO
2011	Agosto de 2020	6.925 m²	22.112 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

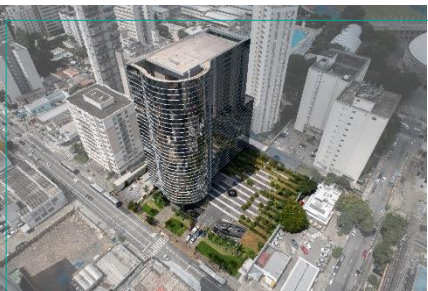


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[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



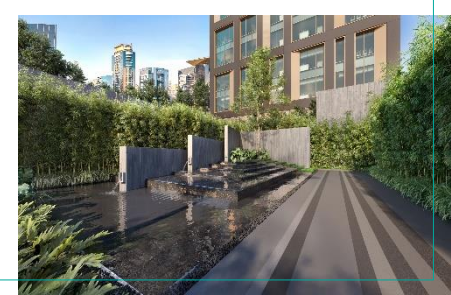
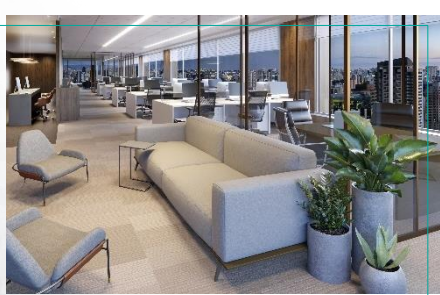
[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

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

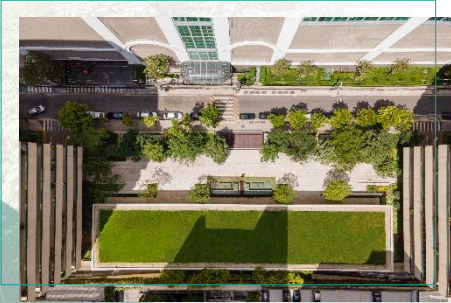


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[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

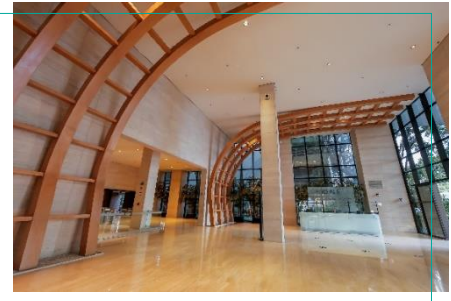
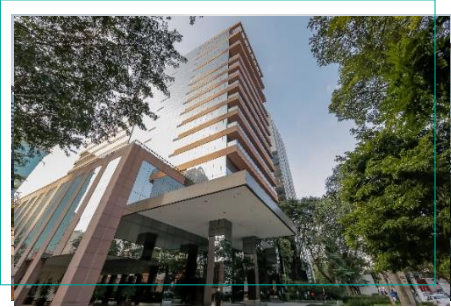


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

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
7.841 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.