



PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

CALL DE RESULTADOS **4T22**

30 de março de 2023



DISCLAIMER



Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ÍNDICE



ÍNDICE



O FUNDO – PVBI11

Gestão ativa de portfólio de **edifícios corporativos**, com foco na **obtenção de renda e ganho de capital** através de um **portfólio diversificado** de ativos.



Portfólio composto de ativos de **altas especificações técnicas (AAA)**



Foco em ativos **localizados em região prime** em **São Paulo**



Ativos historicamente com **altos níveis de ocupação**



4 ativos
NO PORTFÓLIO¹

- Park Tower
- Faria Lima 4.440
- Union Faria Lima
- Vila Olímpia Corporate

¹O Fundo detém 100% do Ativo Park Tower, 50% do Ativo FL 4.440, 50% do Union Faria Lima e 53% do Vila Olímpia Corporate Torre B.

VBI REAL ESTATE



+ 90 mil
COTISTAS



+ 44 mil m²
DE **ABL** DETIDA
PELO FUNDO



R\$ 1,2 bi
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

0,86x
P/B



23
LOCATÁRIOS

R\$ 1,0 bi
VALOR DE
MERCADO

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
2022



PORTFÓLIO



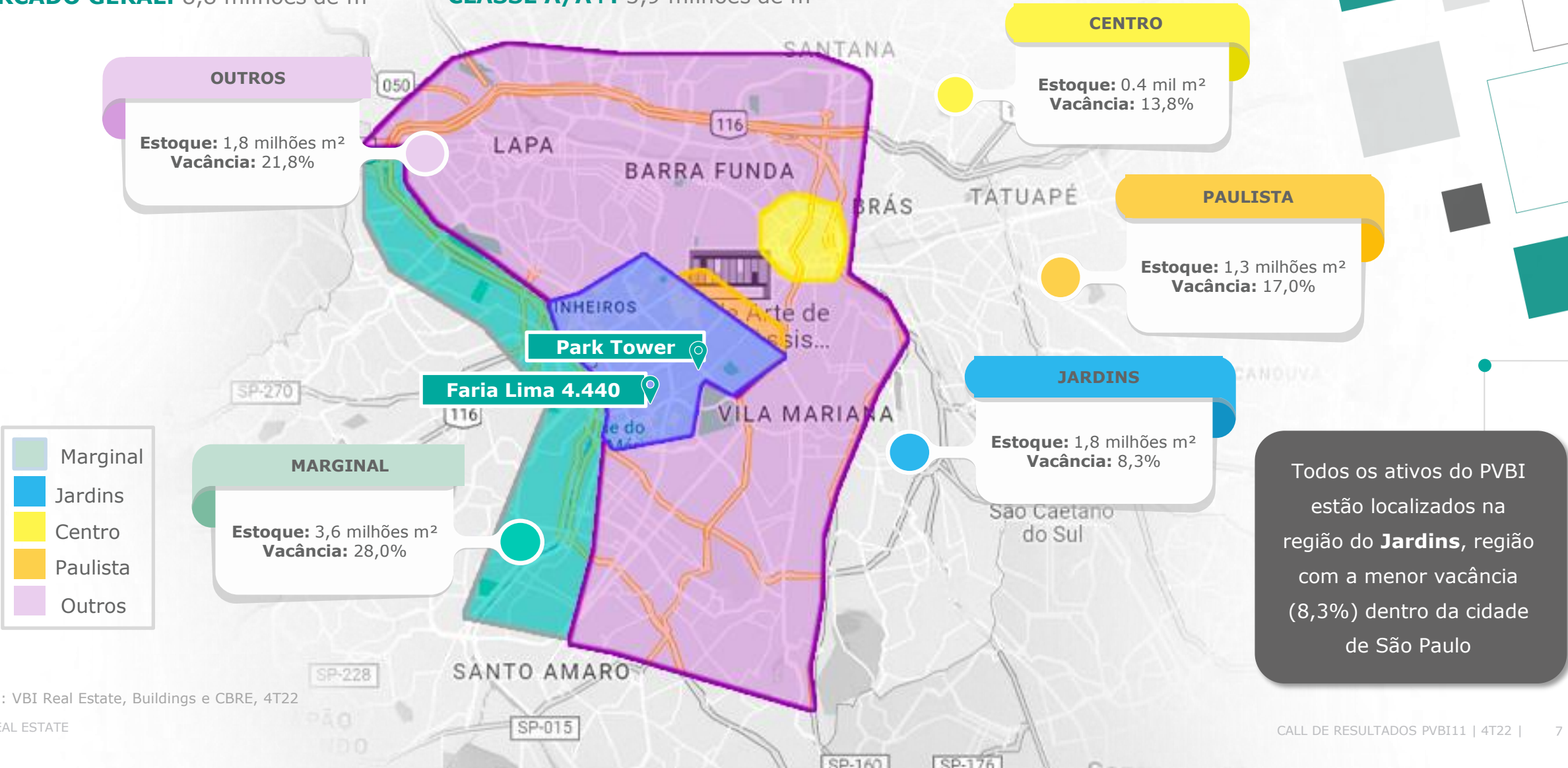
COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL EM 4T22

MERCADO GERAL: 8,8 milhões de m²

CLASSE A/A+: 3,9 milhões de m²



Todos os ativos do PVBI estão localizados na região do **Jardins**, região com a menor vacância (8,3%) dentro da cidade de São Paulo

Fonte: VBI Real Estate, Buildings e CBRE, 4T22

PANORAMA DE MERCADO 4T22 vs. 4T21

SÃO PAULO

NOVO ESTOQUE

Número de entregas 50% menor que o ano anterior

4T21

239,5 mil m²

4T22

111,9 mil m²

ABSORÇÃO LÍQUIDA

2022 apresentou retomada do mercado de escritórios, com absorção líquida positiva de praticamente toda a entrega de novo estoque

4T21

-122,7 mil m²

4T22

102,7 mil m²

VACÂNCIA

Queda de aproximadamente 90 bps no ano, com ligeira melhora na comparação com o 4T21, impactada pela vacância das regiões secundárias

4T21

21,6%

4T22

20,7%

-90 bps

PREÇO MÉDIO PEDIDO

Preço no valor de locação praticamente estável em relação ao 4T21

4T21

R\$ 87,56 /m²

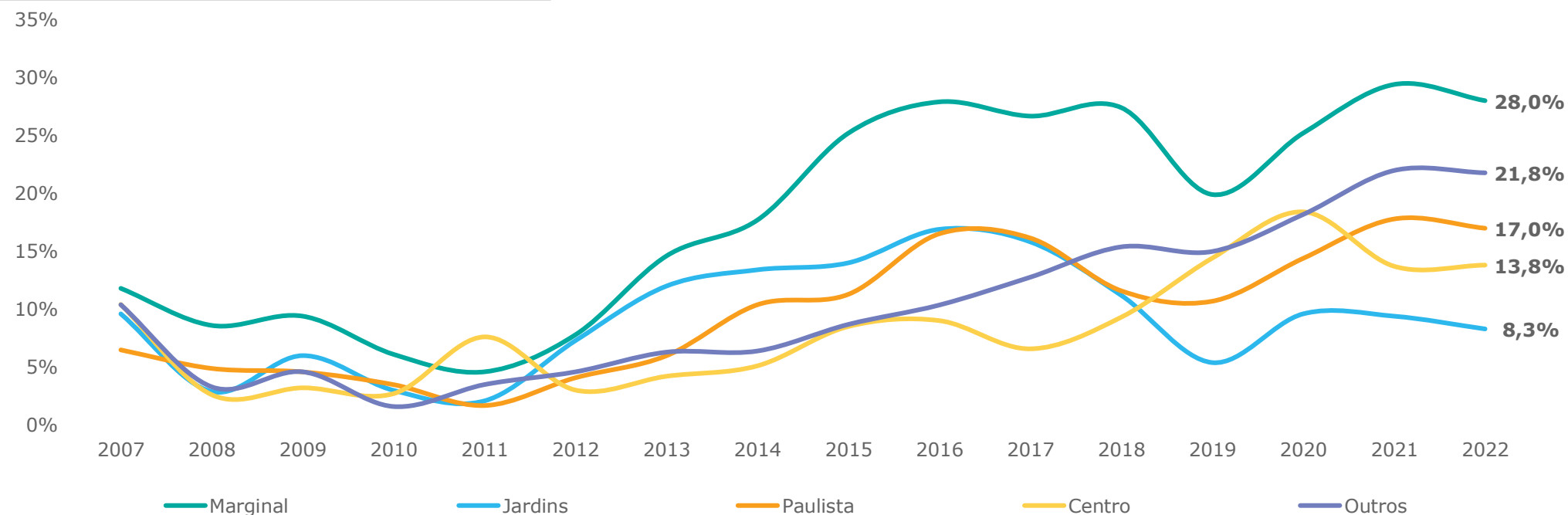
4T22

R\$ 88,81 /m²

PANORAMA DE MERCADO

Com exceção do Centro, é possível observar queda da vacância entre as regiões. A região do Jardins apresentou redução de 110 bps em relação a 2021.

TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



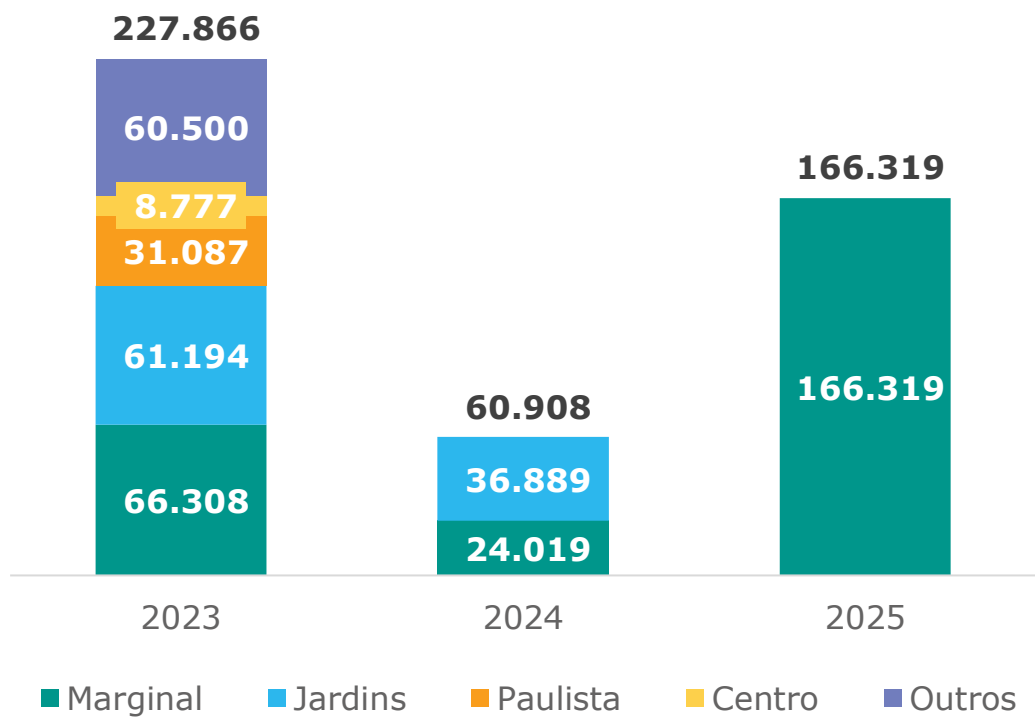
Fonte: CBRE 4T22

PANORAMA DE MERCADO

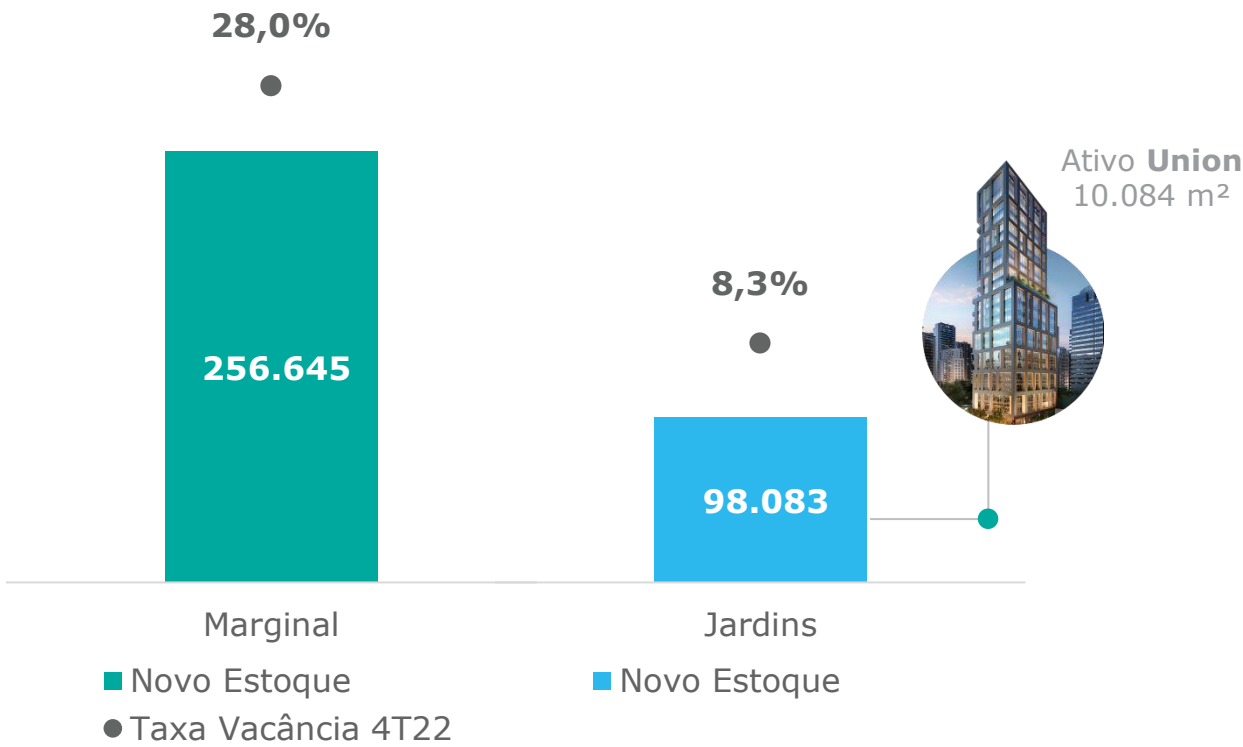
Para os próximos anos estão previstos novos empreendimentos, incluindo o Union Faria Lima, na região do Jardins.

A região da **Chucri Zaidan** possui um estoque **maior de ativos em desenvolvimento** do que a região do **Jardins/Faria Lima**

NOVO ESTOQUE (m²)¹



NOVO ESTOQUE (m²)¹ 2023 A 2025 E TAXA DE VACÂNCIA



¹Confira o novo estoque total de cada região.
Fonte: VBI Real Estate e CBRE, 4T22
VBI REAL ESTATE

ÍNDICE



O FUNDO



PANORAMA DE
MERCADO



DESTAQUES
2022



PORTFÓLIO



COMENTÁRIOS FINAIS
Q&A

VENDA TORRE B JK

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor da Aquisição/m² em jun/21	R\$ 30.500 por m²
Valor Total da Venda	R\$ 237,1 milhões
Valor da Venda/m²	R\$ 38.700 por m²
Cap Rate da Venda	5,1%
Lucro por cota	Aproximadamente R\$ 3,27

A venda do ativo gerou ao Fundo retorno líquido aos cotistas de 46% e venda 24% acima do valor patrimonial do Ativo

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DEZ 22	JAN 23	JUL 23	DEZ 23
1ª PARCELA	2ª PARCELA	3ª PARCELA	4ª PARCELA
R\$ 159,5 milhões	R\$ 6,5 milhões	R\$ 35,5 milhões	R\$ 35,5 milhões + IPCA
Quitação total da dívida	Linearização dos dividendos no semestre	Parte capital e parte lucro distribuível	Parte capital e parte lucro distribuível

¹Receita recorrente até dez/22 (caixa).

3ª EMISSÃO DE COTAS

MONTANTE TOTAL CAPTADO

R\$ 208,3 milhões

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

PAGAMENTO

**AQUISIÇÃO
VL0L11**

DINHEIRO

R\$ 35,3 milhões

**INTEGRALIZAÇÃO
COTAS**

R\$ 171,8 milhões

IMPORTANTE: após fim do *lock-up* das cotas da 3ª emissão, os cotistas do VL0L11 receberão cotas do PVBI11 como parte do processo de liquidação do fundo. Este processo será coordenado pelo administrador e atual gestor do VL0L11.

AQUISIÇÃO VL0L11

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO VILA OLÍMPIA CORPORATE TORRE B

ÁREA BRUTA LOCÁVEL
DO FUNDO

10.368 m²

TORRE ÚNICA

6 lajes comerciais
7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º

ABL TOTAL

Torre A – 19.416 m²
Torre B – 19.416 m²

CONSTRUÇÃO
2013

CERTIFICAÇÕES



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição:

R\$ 202,2 milhões

Valor da Aquisição por m²:

R\$ 19.500/m²

% Locado na Aquisição:

93%

% de Participação no Ativo:

53%

Empreendimento de **ótima qualidade** e **localização estratégica**,
inquilinos de **diversos segmentos**



AQUISIÇÃO VL0L11

PERSPECTIVAS DA GESTÃO

PROPOSTA DE VALOR

- Aumentar os valores de locação
- Zerar a **vacância** e fidelizar os locatários

LOCATÁRIOS



EXPOSIÇÃO americanas

- 3% da receita proveniente de empresas do Grupo Americanas (BIT Service e AME Digital);
- Empresas estão adimplentes (competência fevereiro 2023);
- Em caso de desocupação das duas empresas, a vacância total do PVBI11 será de 3,6%.

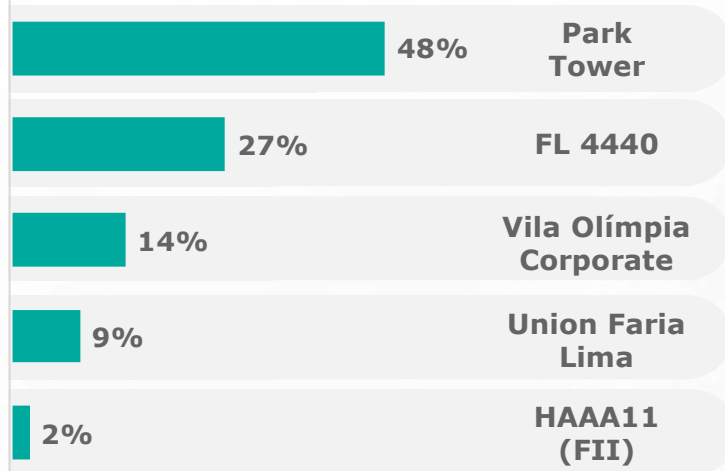
ÍNDICE



PORTFÓLIO¹

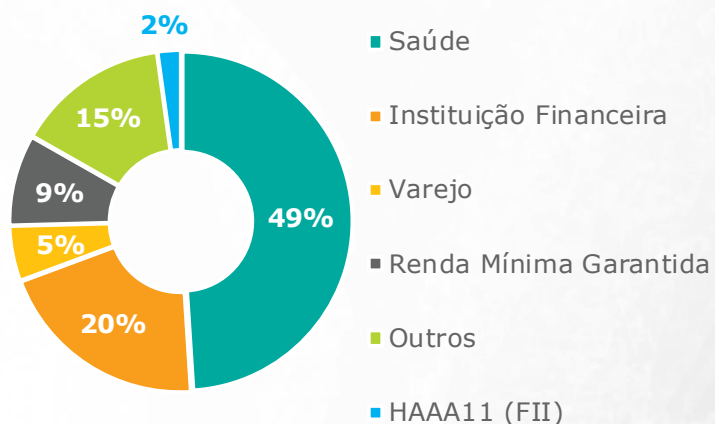
ALOCÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS²

(% Receita)



¹Receita referente a competência de janeiro de 2023;

²Considera rendimento com o Fundo Imobiliário Hedge AAA FII.

VBI REAL ESTATE

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro
Luis Antônio

Avenida JK

FL 4.440

Vila Olímpia Corporate

PORTFÓLIO



FL 4.440

- **100% dos contratos** que previam reajustes foram reajustados totalmente pelo índice correspondente;
- **Reajustes realizados ao longo de 2022** ficaram no patamar de **R\$ 200,00/m²**;
- **Notificação em jan/23 saída antecipada Nomura** (558 m² de ABL) prevista para acontecer em Jul/23



PARQUE TOWER

100% LOCADO para a

PREVENTY SENIOR®

- **Reajuste previsto** para **abril de 2023**;
- **Revisional prevista** para **abril de 2024**.

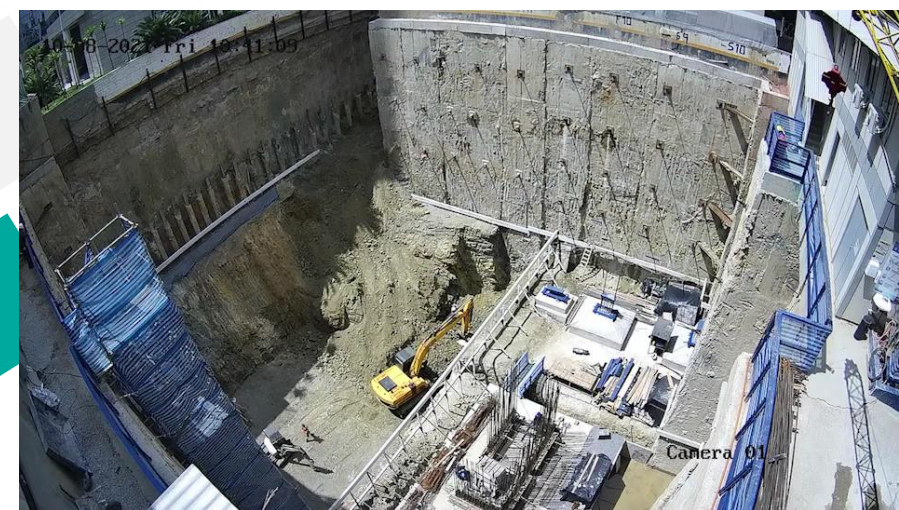


UNION FARIA LIMA

Portfólio resiliente e com alta demanda. Vacância histórica abaixo de 0,1% nestes ativos

- Obra atingiu **54% de evolução**, ao final de **fevereiro**;
- **Pagamento da 3ª parcela de R\$ 93 milhões** prevista para o outubro 2023, prevista na emissão do habite-se.

EVOLUÇÃO da obra:



PORTFÓLIO

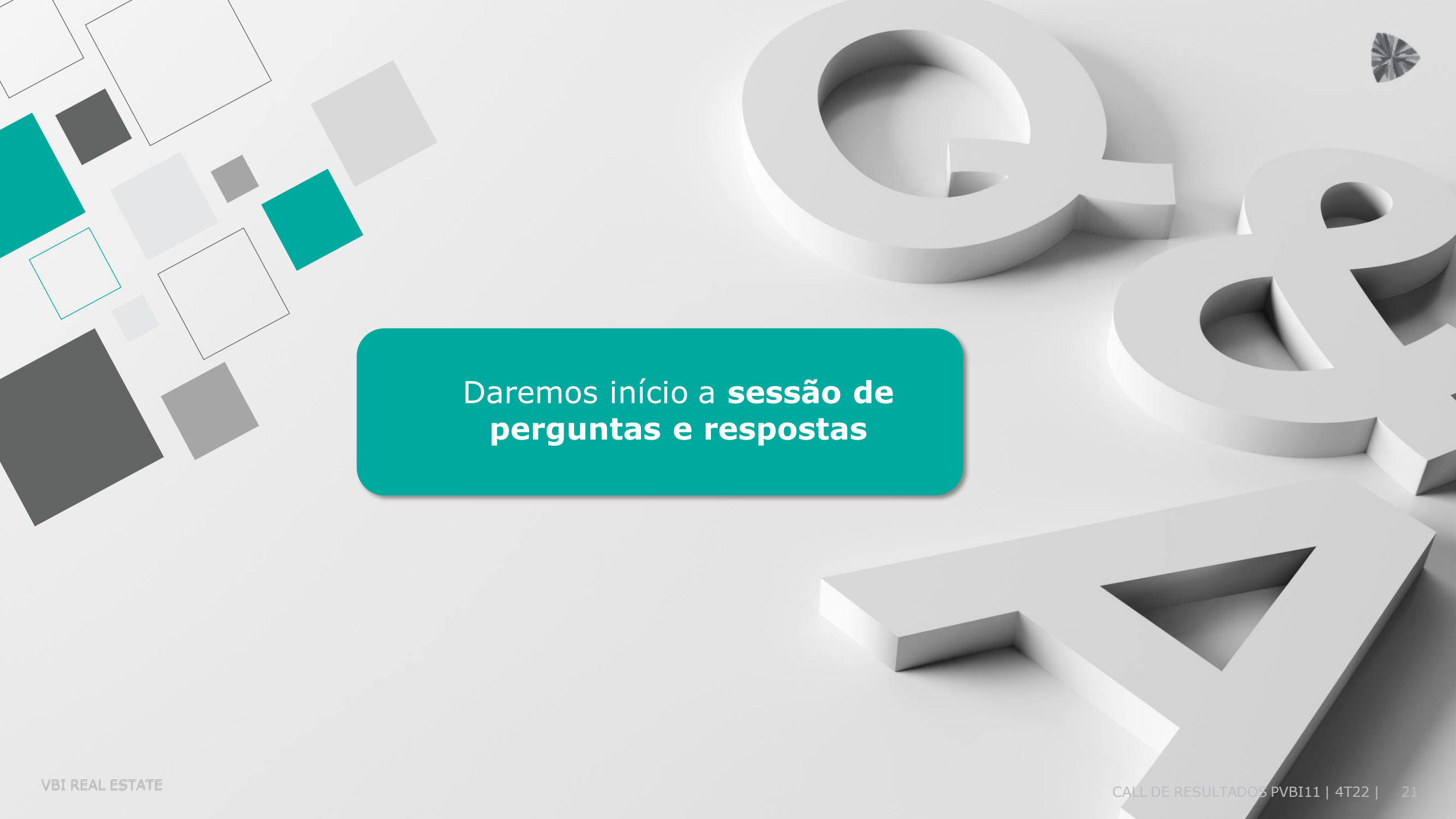
O **Valor Contábil** dos Ativos **está 19% abaixo** do valor do Custo de **Reposição da região²**

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL % DO FUNDO (m²)	% DA RECEITA ¹	% DO ATIVO	VALOR CONTÁBIL POR ATIVOS (R\$/m²)
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	48%	35%	21.468
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	27%	26%	32.470
Union FL	50%	0	10.084	5.042	9%	15%	37.000
Vila Olímpia Corporate	53%	12	19.416	10.368	14%	14%	20.129
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	2%	2%	N.A.
		23	73.951	48.806	100%		25.280

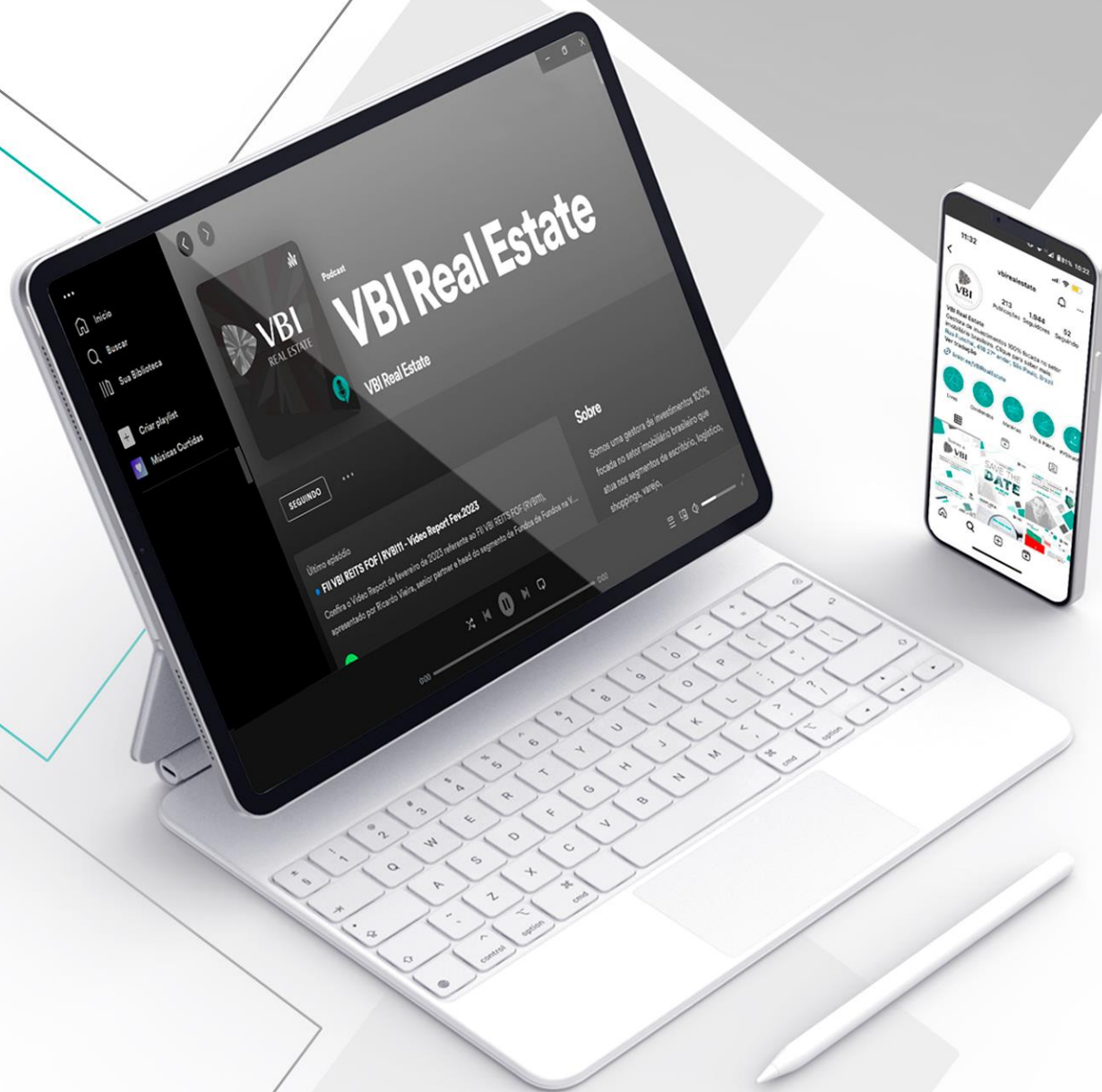
¹Considera a renda mínima garantida para cálculo; ²Custo de Reposição Médio Estimado em R\$ 31.158/m².

ÍNDICE

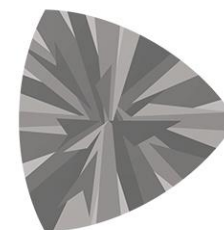




Daremos início a **sessão de perguntas e respostas**



ACOMPANHE a



VBI
REAL ESTATE

nas **redes sociais** e nas principais
plataformas de *streaming* para ter acesso aos
videos reports, podcasts e novidades da casa.

Escaneie o QR code para
acessar os canais da VBI



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\$ 6,3**
bilhões no setor imobiliário

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

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**



VBI
REAL ESTATE



Escaneie o QR Code para
acessar os canais da VBI
Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.lvbi11.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.

