



# VBI PRIME PROPERTIES FII **PVBI11**

---

SETEMBRO 2024  
ANDRÉ ALMEIDA DA SILVA FILHO  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



## INTRODUÇÃO

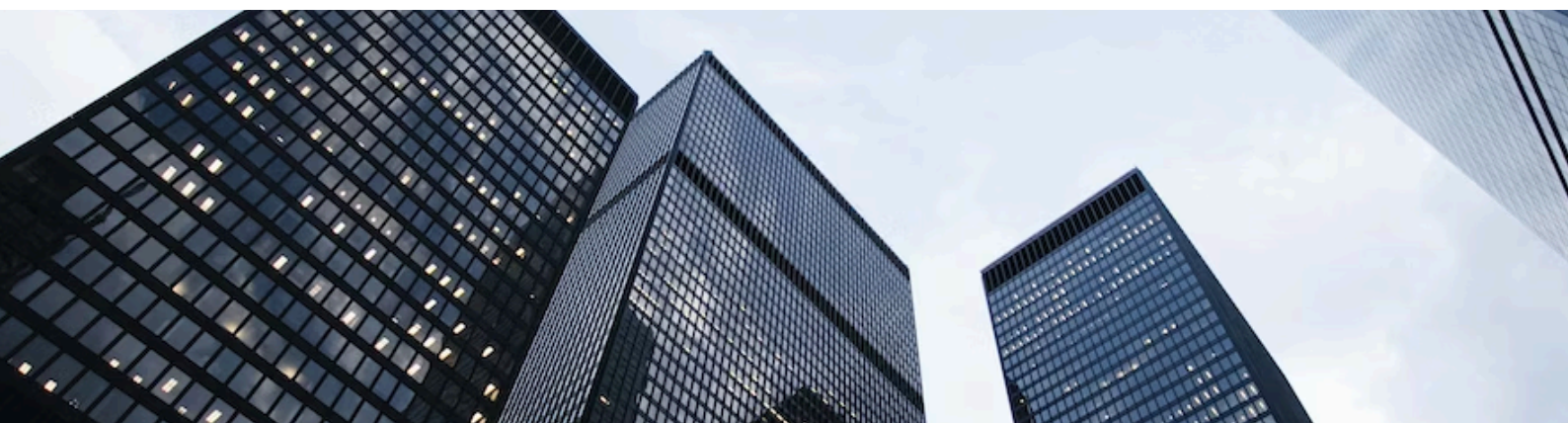
---

O VBI Prime Properties FII (PVBI11) é um fundo de gestão ativa, com seu foco virado a escritórios corporativos de alto padrão, sendo assim, um fundo “tijolo”. Focalizando no investimento de imóveis com alto valor agregado, especialmente nas áreas mais nobres de São Paulo, mais especificamente, naqueles que abrigam as maiores empresas e instituições financeiras, como as avenidas Paulista e Faria Lima. O PVBI11, conhecido por sua maneira de gerir ativamente e rigorosamente seus imóveis, buscando sempre o máximo do lucro e o mínimo de riscos, como a vacância. A gestora, VBI Real Estate, trata na aquisição de imóveis do tipo AAA, com características Premium, que, para investidores individuais, seria de acesso reduzido, muito difícil. Ademais, a gestora, busca, por meio de baixa vacância e solidez contratual, a garantia de um fluxo de caixa previsível aos cotistas. Atualmente, o PVBI11, cobra 1,0% ao ano de taxa de administração, sobre o patrimônio líquido, alinhado com outros fundos de alto padrão. Outrossim, apesar de que essa taxa seja costumeira, em fundos de qualidade, é de extrema importância, notar que, por ser um fundo de gestão ativa, o PVBI11, beneficia-se da expertise de seus gestores, a fim da manutenção dos imóveis, sempre com altas demandas e, também, a preservação dos valores dos ativos, visando proporcionar uma rentabilidade consistente aos seus 167.284 cotistas.

## SEGMENTO

O PVBI11 é um fundo de renda que investe em imóveis, focado em escritórios corporativos de alto padrão, localizados em regiões estratégicas de São Paulo, como as Avenidas Faria Lima e Paulista. Seus locatários, grandes empresas e bancos, firmam contratos de longo prazo com reajustes, o que garante previsibilidade de receita e proteção contra a inflação. O desenvolvimento de imóveis premium exige altos investimentos e padrões rigorosos, como certificações ambientais e eficiência energética. Apesar do crescimento do trabalho remoto, a demanda por escritórios em áreas privilegiadas continua alta, especialmente em São Paulo, que concentra imóveis classe A e AAA.

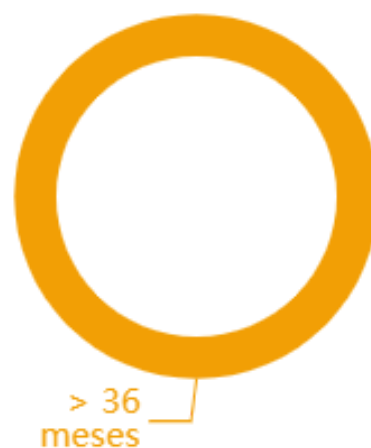
Segmento	Preço	Último Dividendo	Dividendo Yield
Lajes Corporativas	R\$ 83,68	R\$ 0,65	8,68 %
Volume Diário	Volume Diário 3M	Retorno no mês	Retorno no mês
R\$ 4.4 mi	R\$ 5.4 mi	-8,10%	-5,36%
Retorno no mês	PV/P	Participação no IFIX	Valor Patrimonial
-13,15%	0,81	1,64%	R\$ 2.9 bi
Taxa de administração	Público Alvo	Cotas Emitidas	Quantidade de Cotistas
1,00 %	Não Há Restrição	27.1 mi	167.3 mil



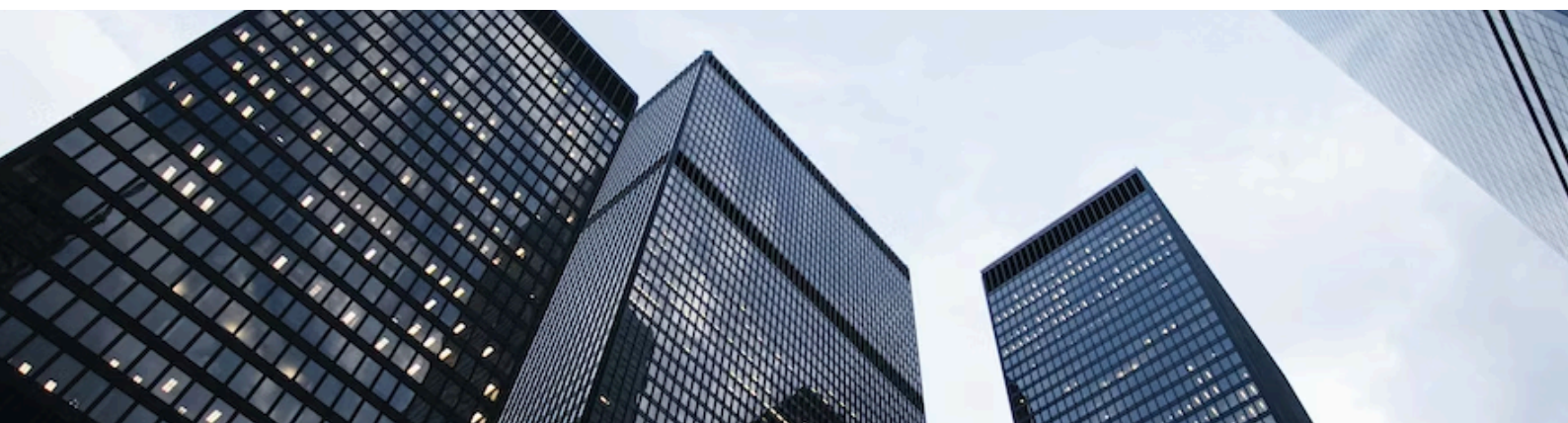
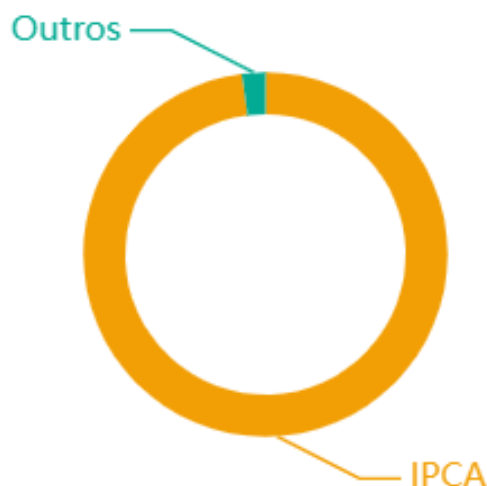
## IMÓVEIS

O portfólio do PVBI11 é composto por imóveis de altíssima qualidade localizados em alguns dos centros comerciais mais valorizados de São Paulo. As propriedades são conhecidas por sua localização privilegiada e infraestrutura moderna, que atendem às necessidades de grandes corporações e garantem baixas taxas de vacância. Atualmente, os imóveis do fundo são ocupados por empresas de grande porte, com contratos de locação de longo prazo, principalmente contratos atípicos, que oferecem maior segurança ao fundo. Esses contratos são mais restritivos em termos de rescisão, o que proporciona maior previsibilidade de receita para os cotistas. A estratégia de gestão do fundo é focada na manutenção e melhoria dos ativos, garantindo que eles permaneçam competitivos e atrativos para inquilinos de alto nível.

### Vencimento dos contratos



### Indexador dos contratos



## IMÓVEIS

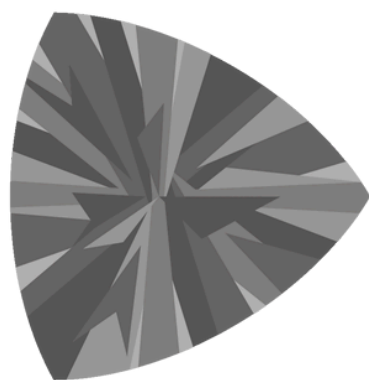
O PVBI11 se destaca pela gestão ativa de sua carteira, com o objetivo de gerar renda passiva através da locação de seus imóveis e, ao mesmo tempo, proporcionar ganho de capital com a valorização dos ativos ao longo do tempo. O fundo tem sido uma das principais opções para investidores que buscam exposição ao mercado de escritórios de alto padrão, combinando a segurança de contratos longos e atípicos com empresas de renome e a possibilidade de valorização patrimonial. O PVBI11 é negociado no mercado organizado da B3 sob o ticker PVBI11 e é amplamente reconhecido por sua solidez e desempenho consistente. Atualmente, o fundo conta com 167.284 cotistas e continua atraindo novos investidores devido à qualidade de seu portfólio e à gestão eficiente da VBI Real Estate.



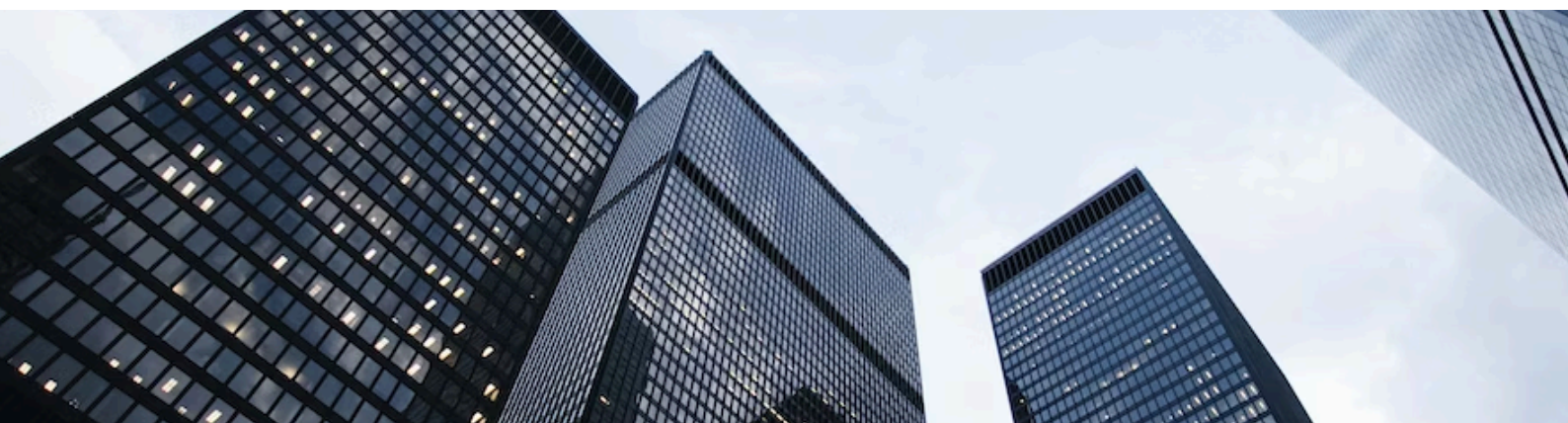
## GESTÃO

---

A VBI Real Estate é a gestora responsável pelo PVBI11, com uma longa trajetória de sucesso no mercado de fundos imobiliários. A gestora tem um foco claro em maximizar a rentabilidade do fundo por meio de uma gestão ativa e estratégica dos imóveis. Isso inclui a aquisição de novos ativos que se alinhem com o perfil premium do fundo, além de melhorias e manutenções contínuas para garantir que os imóveis mantenham sua alta ocupação e atratividade. A VBI também prioriza a transparência e comunicação constante com os cotistas, fornecendo atualizações regulares sobre a performance do fundo e as estratégias adotadas para o futuro. A experiência da gestora, somada à alta qualidade dos imóveis, faz com que o PVBI11 seja um dos fundos mais seguros e atrativos no segmento de escritórios corporativos.

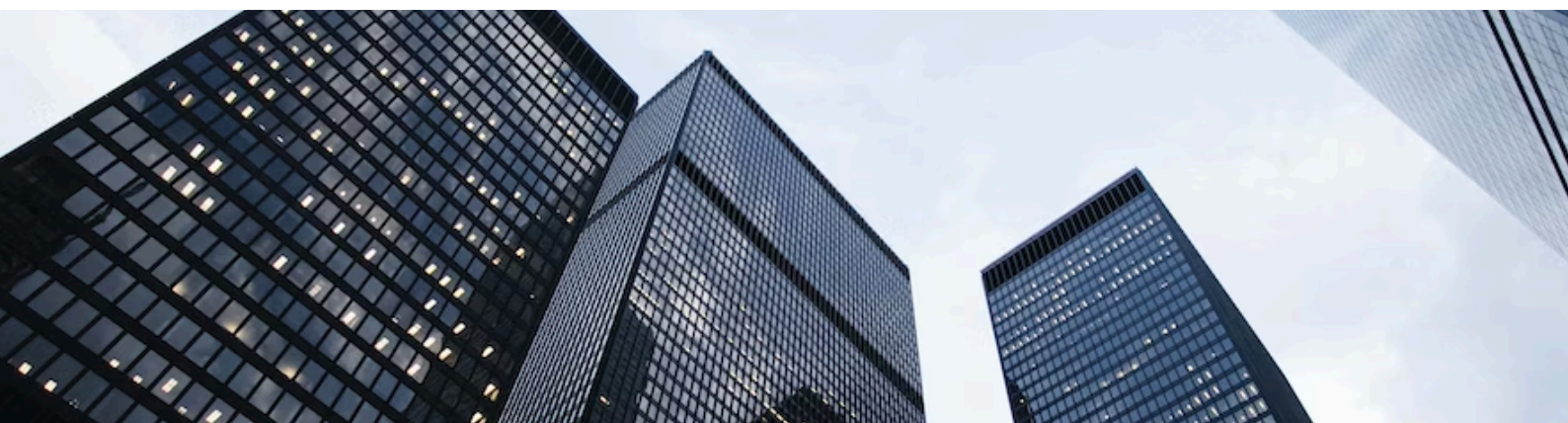
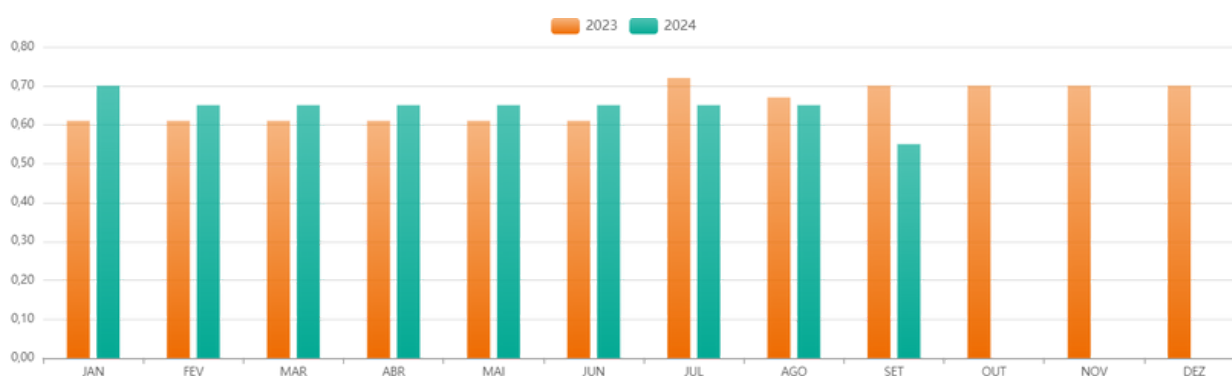


**VBI**  
REAL ESTATE



# HISTÓRICO E COMPARATIVO

Desde seu lançamento em 2020, o PVBI11 apresentou uma performance consistente, com distribuição regular de dividendos e valorização patrimonial, mesmo em momentos de instabilidade no mercado imobiliário. A pandemia de COVID-19 trouxe desafios para o setor de escritórios, mas o fundo conseguiu manter sua taxa de vacância controlada, o que demonstra a resiliência de seu portfólio e a qualidade de seus ativos. Comparado a outros fundos de escritórios corporativos, o PVBI11 se destaca pela qualidade premium de seus imóveis e pela localização estratégica em áreas de alta demanda. A gestão ativa da VBI garante que o fundo se mantenha competitivo, aproveitando oportunidades de valorização de seus ativos ao longo do tempo. O fundo tem atraído investidores interessados em segurança e rentabilidade, refletido em seu crescente número de cotistas, que hoje ultrapassa 160 mil.



## CONCLUSÃO

O PVBI11 é um fundo robusto e bem posicionado no mercado de escritórios corporativos premium. Sua estratégia de focar em imóveis AAA localizados nas regiões mais valorizadas de São Paulo garante segurança e potencial de valorização no longo prazo. Para investidores que buscam renda passiva estável, com baixa volatilidade e contratos sólidos com grandes empresas, o PVBI11 é uma excelente opção, oferecendo um portfólio de qualidade com gestão experiente. A combinação de ativos de alta qualidade, boa localização e gestão ativa coloca o PVBI11 como uma escolha estratégica para quem deseja exposição ao mercado de imóveis de escritório premium no Brasil.

VAL. PATRIMONIAL P/COTA

R\$ **105,11**

PATRIMÔNIO

R\$ 2.851.717.795

P/VP

**0,80**

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.270.244.007

VALOR EM CAIXA

**1,27 %**

TOTAL

R\$ 36.181.882,84

DY CAGR (3 ANOS) ?

**8,59**

DY CAGR (5 ANOS)

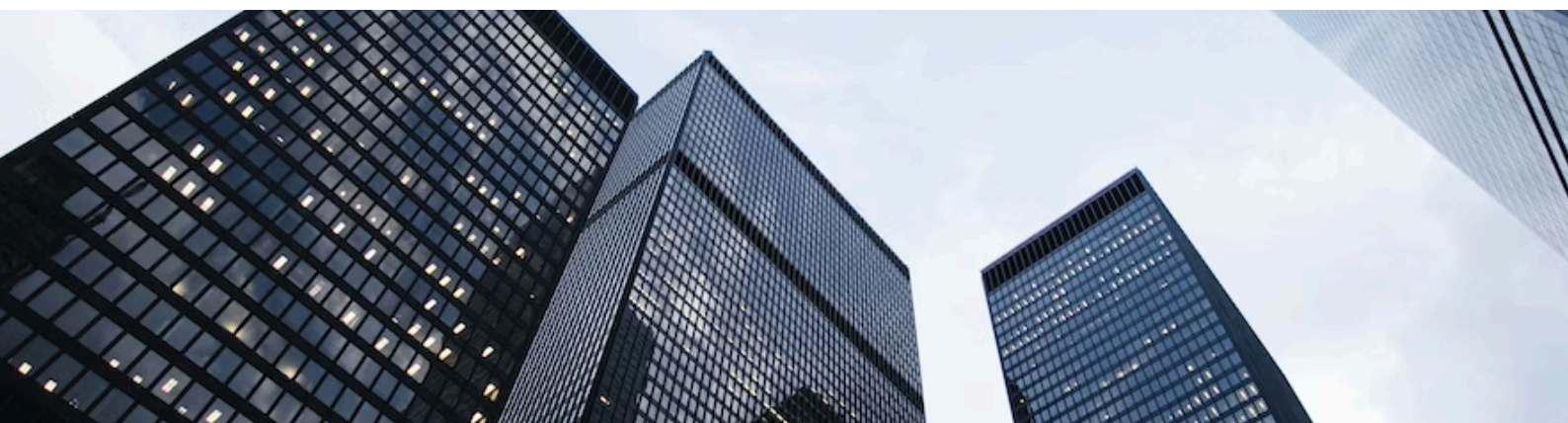
53,40

VALOR CAGR (3 ANOS) ?

**-0,40**

VALOR CAGR (5 ANOS)

-





## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

