

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES  
(PVBI11)

PÁTRIA

NOVEMBRO 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.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

### COTAS EMITIDAS

27.130.068<sup>2</sup>

### GESTOR

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

### 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.

### 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; <sup>2</sup>Já considerando as cotas da 7ª Emissão.



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

## Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 2.846,1 milhões



**VALOR PATRIMONIAL  
DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 104,91



**MARKET  
CAP<sup>1</sup>**

R\$ 2.007,9 milhões



**COTA DE  
FECHAMENTO<sup>1</sup>**

R\$ 74,01



**P/B**

0,71x



**ADTV**

R\$ 5,7 milhões



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

163.221

<sup>1</sup>Data base em 29/11.

## ● NOVEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- O Fundo fechou o mês de competência outubro com a **vacância física em 15,7% e a financeira passou para 13,6%, devido ao fim da RMG do Union e do FL 4440**. No mês de novembro, fechamos uma locação no ativo The One referente a 247 m<sup>2</sup> de ABL, com início em dez/24, com isso a vacância física cairá para aproximadamente 15,4% na competência de dez/24. A Gestão do Fundo segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, através de fomento à ações comerciais nos ativos e estudos de *turn key*. Para mais informações, [clique aqui](#). Note que incluímos uma **seção especial com detalhamento das RMGs do Fundo** de modo a dar mais clareza sobre os termos em cada um dos ativos, [clique aqui](#).

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Os reajustes previstos para o mês, referente a 1.268 m<sup>2</sup> de ABL, foram realizados.
- Em novembro, foi realizado 2 revisionais no ativo The One e no Vera Cruz, referente a 963 m<sup>2</sup> e 3.601 m<sup>2</sup> de ABL respectivamente. Adicionalmente, o time de Gestão está trabalhando em 1 revisional.

### INADIMPLÊNCIA:

- Devido a uma falha operacional, foi apurada inadimplência de um locatário do Union. Esta falha que já foi resolvida e a previsão de regularização dos valores em aberto está prevista para dezembro.

### ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 29/11, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

### RENDIMENTO:

- No mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,55/cota**, em linha com os últimos meses, foram usados R\$ 0,06/cota de reserva de lucro, levando o acumulado da reserva para R\$ 0,15/cota.

Clique para assistir aos  
vídeos reports



Clique para assistir aos  
podcasts dos relatórios





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,55

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
PELO VALOR PATRIMONIAL

6,3%

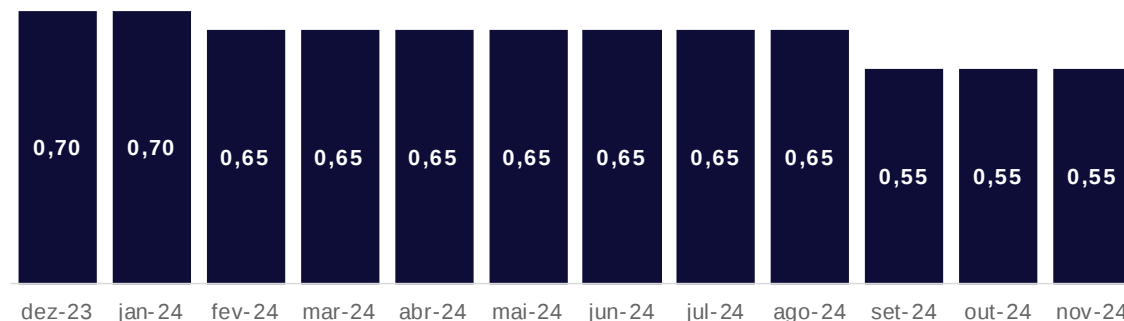
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
PELO VALOR DE MERCADO

8,9%

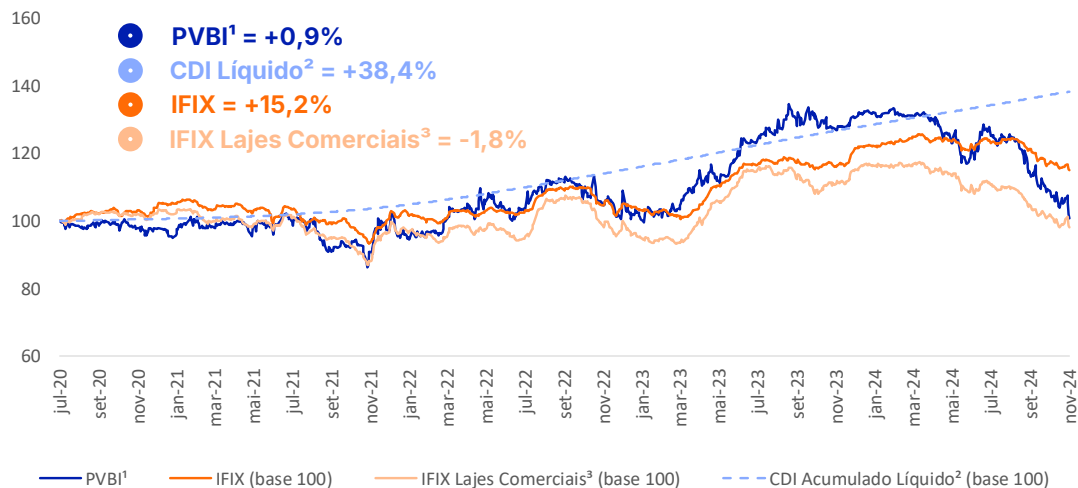
RESERVA  
ACUMULADA

R\$ 0,15 /cota

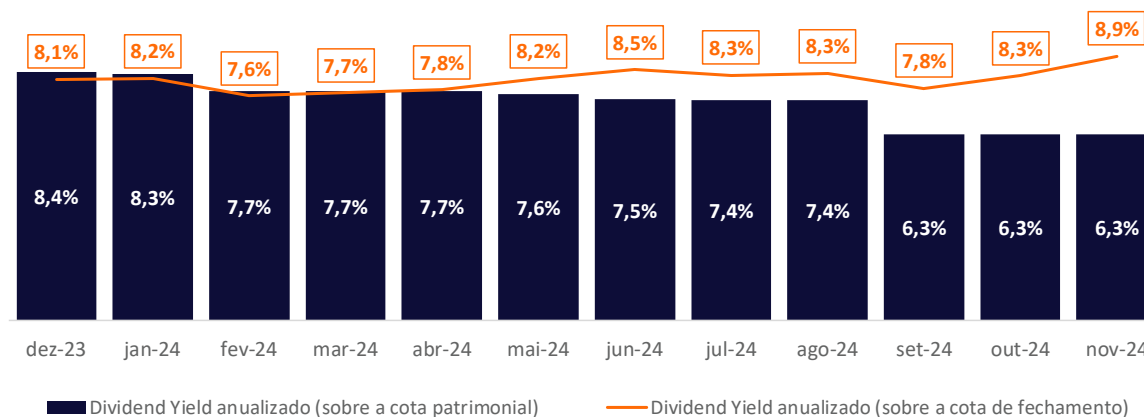
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

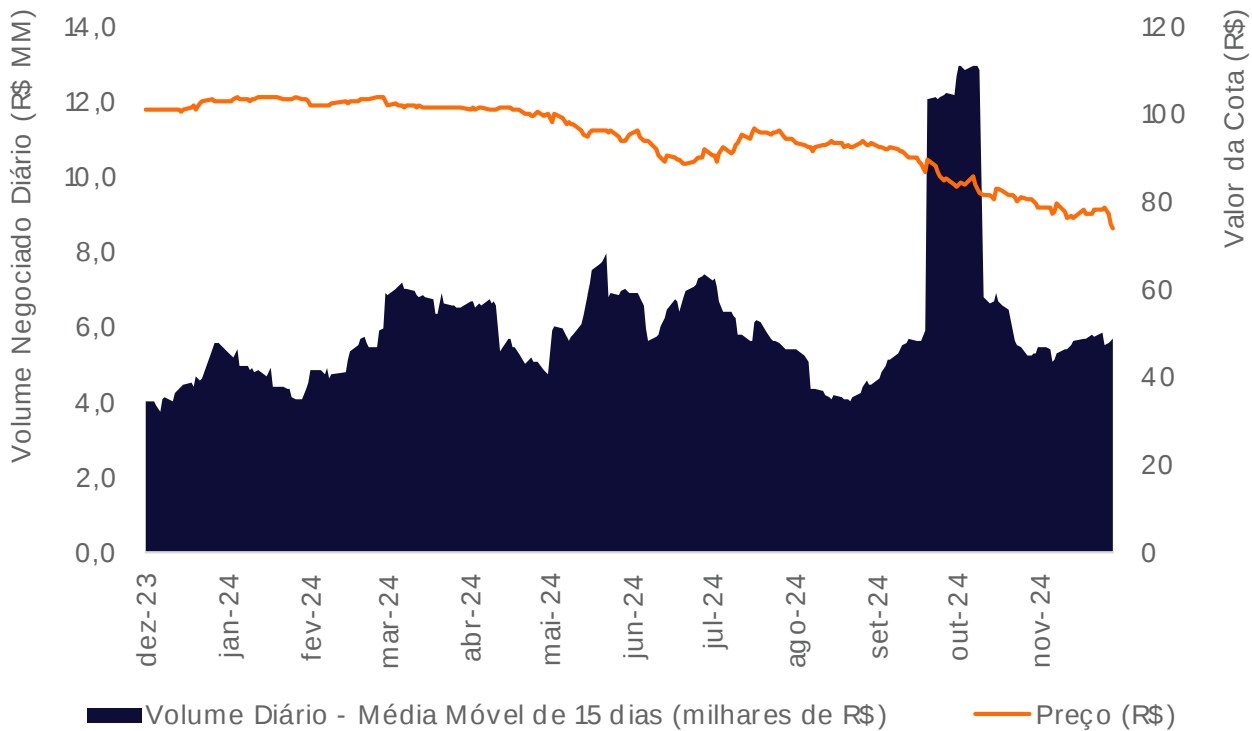




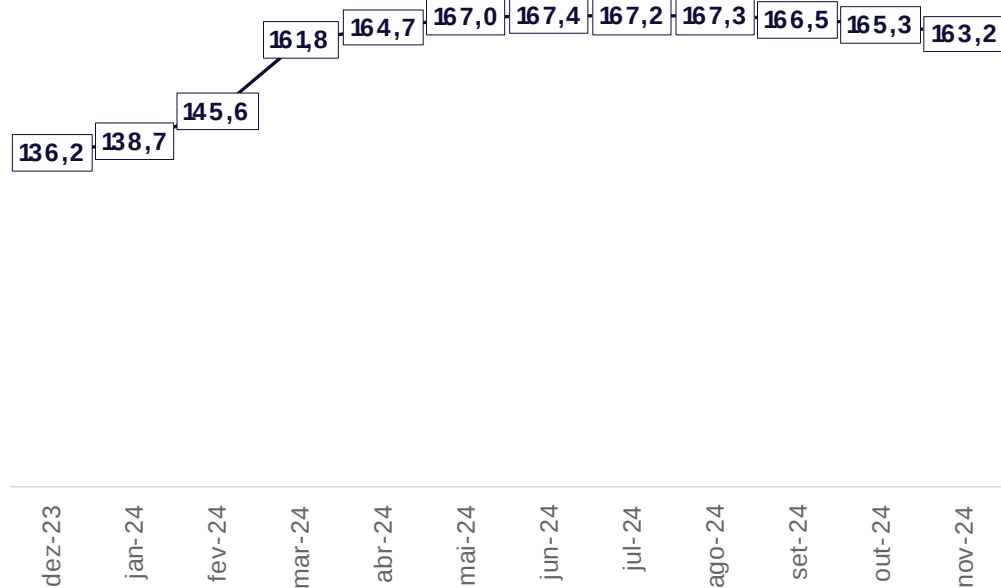
# LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 5,7 milhões que representa 5,4% do *market cap* ao final do mês, Fundo com maior liquidez diária do segmento.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



Fundo com 7 Ativos no portfólio e mais de 84 mil m<sup>2</sup> de ABL com baixo histórico de vacância

| ATIVO                  | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m <sup>2</sup> ) | ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> ) | VACÂNCIA FÍSICA <sup>2</sup> | VACÂNCIA FINANCEIRA <sup>2</sup> | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA <sup>5</sup> |
|------------------------|---------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Park Tower             | 100%    | 1            | 22.340                      | 22.340                                        | 0,0%                         | 0,0%                             | 68                               | 26%                       |
| FL 4440 <sup>4</sup>   | 100%    | 8            | 22.112                      | 22.112                                        | 12,5%                        | 12,5%                            | 34                               | 31%                       |
| Union FL               | 50%     | 3            | 10.084                      | 5.042                                         | 84,7%                        | 84,7%                            | 48                               | 0,36%                     |
| Vila Olímpia Corporate | 65%     | 13           | 19.416                      | 12.630                                        | 34,5%                        | 34,5%                            | 37                               | 7%                        |
| The One <sup>3</sup>   | 58%     | 8            | 13.632                      | 7.841                                         | 23,2%                        | 0,0%                             | 33                               | 11%                       |
| Vera Cruz II           | 36%     | 3            | 19.808                      | 7.202                                         | 0,0%                         | 0,0%                             | 52                               | 12%                       |
| Cidade Jardim          | 48%     | 3            | 14.357                      | 6.853                                         | 0,0%                         | 0,0%                             | 74                               | 13%                       |
| TOTAL                  |         | 39           | 121.748                     | 84.020                                        | 15,7%                        | 13,6%                            | 59                               | 100%                      |



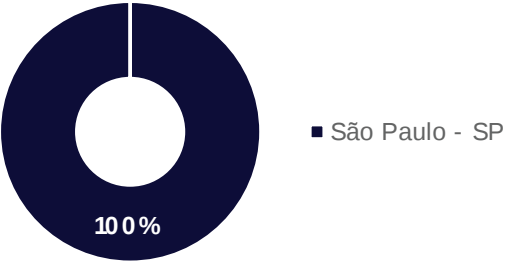
<sup>1</sup> Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro); <sup>2</sup> Vacância referente ao fechamento do mês de outubro (competência); <sup>3</sup> A renda mínima garantida referente a aquisição do Ativos The One foi acordada para cobrir vacância financeira e valores de locação abaixo do mercado; <sup>5</sup> 0,1% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FII's.

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



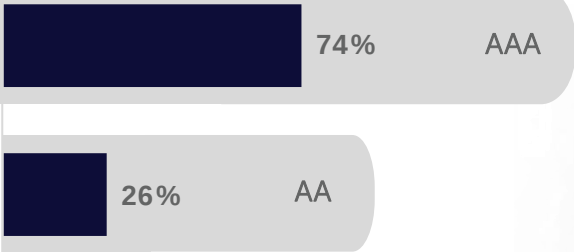
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro).

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

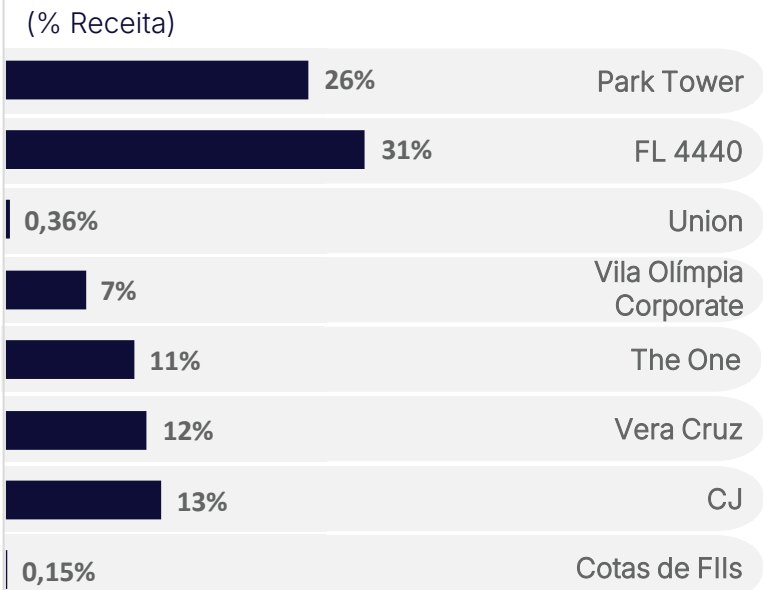


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

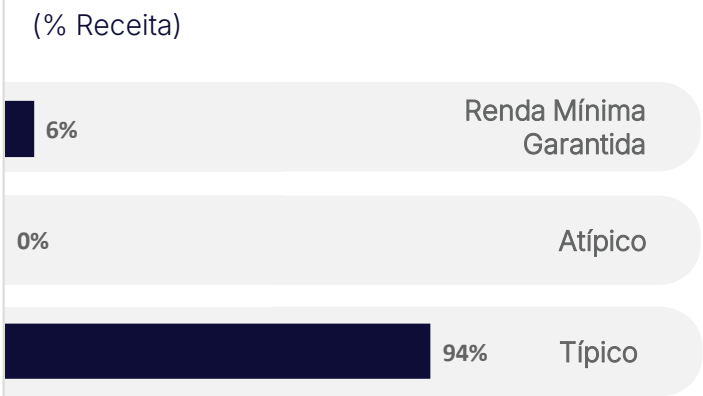


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

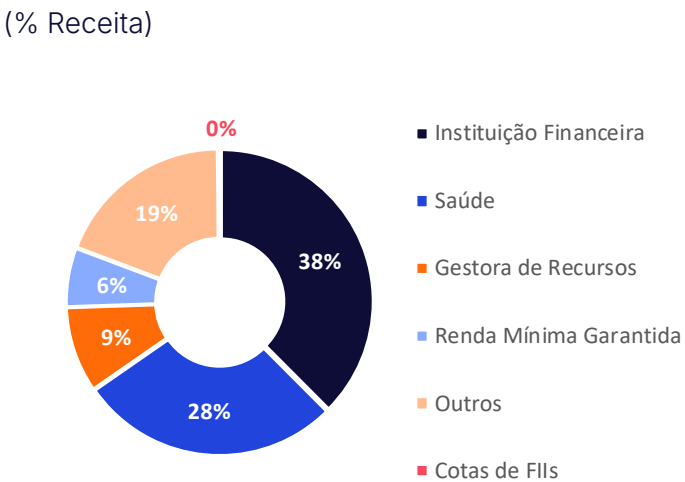
## ALOCAÇÃO POR ATIVO



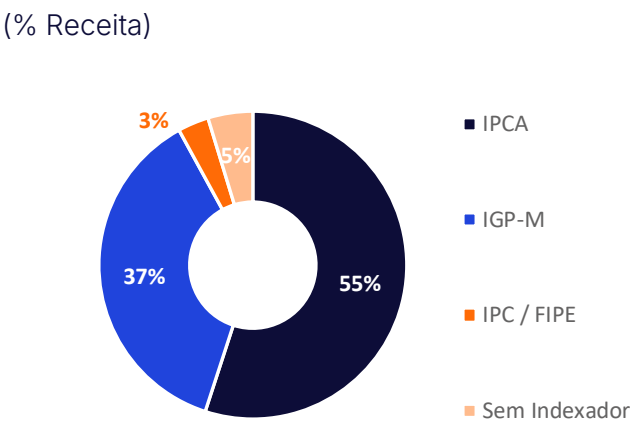
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS



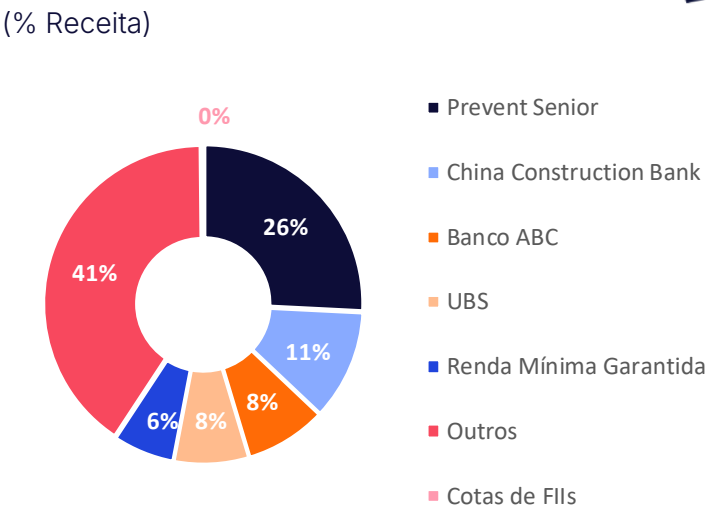
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS



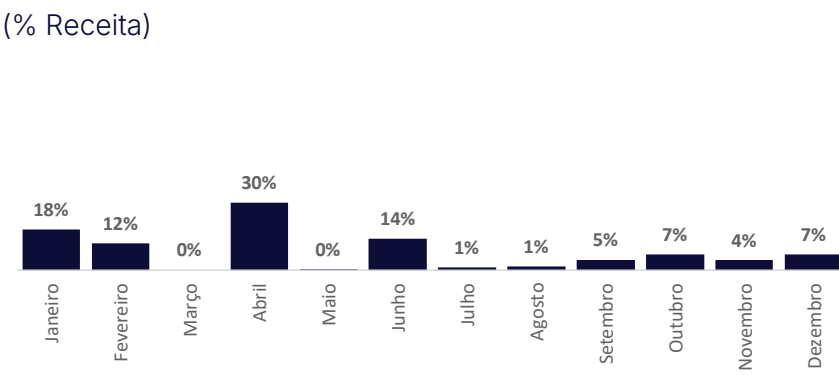
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## ALOCAÇÃO POR INQUILINO



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



<sup>1</sup>Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro).

# CARTEIRA DE ATIVOS



**PARK TOWER:** Não houve movimentações relevantes no ativo ao longo do mês.

**FL 4440:** Não houve movimentações relevantes no ativo ao longo do mês.

**UNION:** No mês de outubro foi realizado o reajuste de 326 m<sup>2</sup> de ABL no ativo. Devido a uma falha operacional, foi apurada inadimplência de um locatário do Union. Esta falha que já foi resolvida e a previsão de regularização dos valores em aberto está prevista para dezembro.

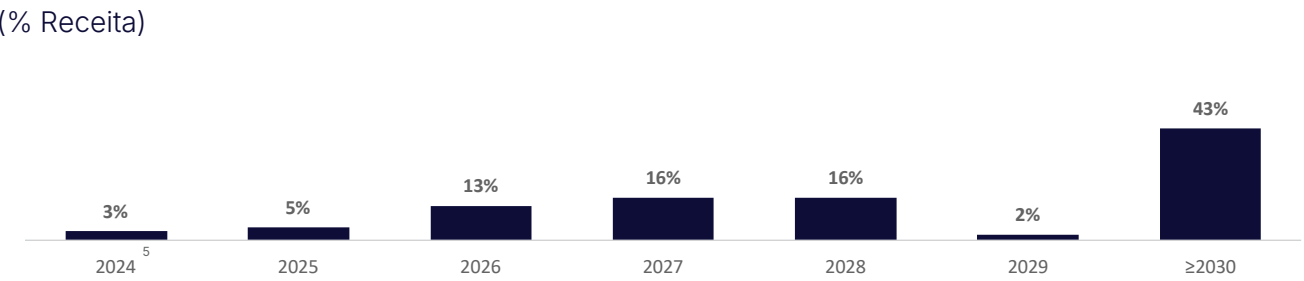
**VOC:** Não houve movimentações relevantes no ativo ao longo do mês.

**THE ONE:** No mês de outubro foi realizado o reajuste de 247 m<sup>2</sup> de ABL no ativo. Já no mês de novembro, fechamos uma locação referente a 247 m<sup>2</sup> de ABL, com início em dez/24, e assinamos uma revisional referente a 963 m<sup>2</sup> de ABL, com valorização de mais de 21% no valor de locação, vigente a partir do mês de jan/25 (competência).

**VERA CRUZ:** Já no mês de novembro assinamos uma revisional referente a 3.601 m<sup>2</sup> de ABL, com valorização de mais de 32% no valor de locação, vigente a partir do mês de jan/25 (competência).

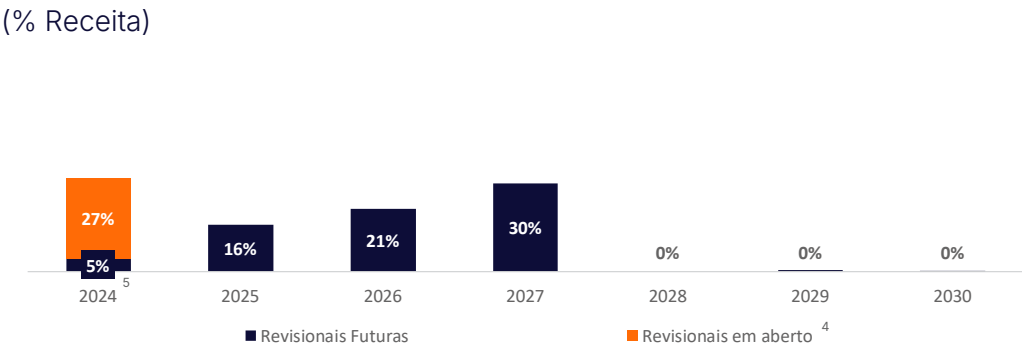
**CIDADE JARDIM:** No mês de outubro foi realizado o reajuste de 695 m<sup>2</sup> de ABL.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>

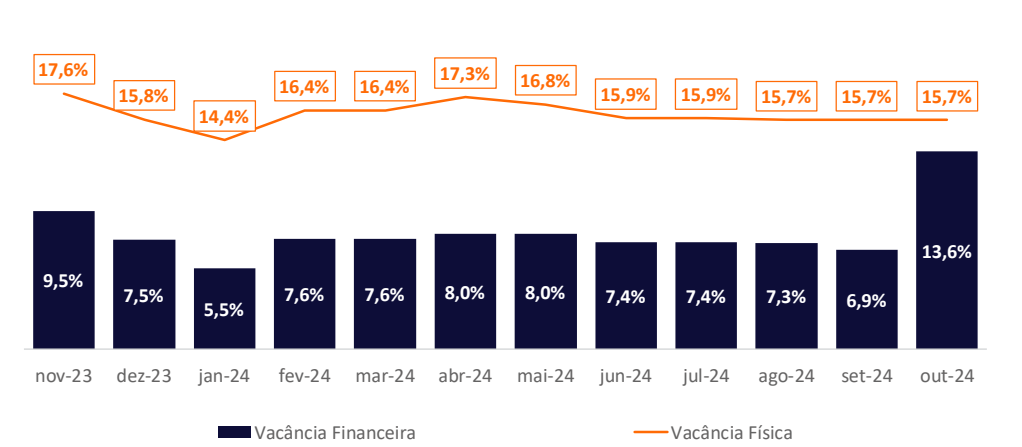


Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1,4</sup>



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA<sup>2</sup>



# ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO

A gestão tem recebido diversas **demandas por espaços prontos e mobiliados**, conhecida como ***Plug-and-Play***, que permite uma **rápida ocupação e reduz a necessidade de CAPEX e tempo de obra para os locatários**. Recentemente, a maior parte das locações no portfólio foi para andares mobiliados deixados por locatários anteriores, enquanto outros proprietários têm adotado a tese *turnkey*.

Com isso, **elegemos o VOC para que seja o protótipo da tese turnkey, onde o escritório Proh já fez o projeto e orçamento para poder executar as melhorias no andar e, podermos oferecer ao mercado como um espaço *plug-and-play***. Além disso, estamos desenvolvendo um *showroom* no Union, que será um espaço pronto para receber potenciais locatários e mostrando como poderia ser o espaço deles dentro do ativo.

**UNION – Showroom, feito pelo escritório athie wohnrath**



athie | wohnrath

# ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO

## VOC – Projeto de andar mobiliado, pelo escritório Proh



## VOC – Evento voltado para brokers, em parceria com a Differa Imobiliária



# ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO



## FUNIL COMERCIAL DA CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO

**PROSPECÇÃO – 109.000 m<sup>2</sup> (boma)**

**VISITAS REALIZADAS – 97.392 m<sup>2</sup> (boma)**

**VALIDAÇÃO TÉCNICA – 50.304 m<sup>2</sup> (boma)**

**PROPOSTAS – 34.153 m<sup>2</sup> (boma)**

# RENDA MÍNIMA GARANTIDA

## DESCRIÇÃO POR ATIVO

### THE ONE

Vendedora pagou um valor total de R\$ 7 milhões em dez/23, e mensalmente o PVBI usa parte desses recursos para cobrir os custos de vacância relacionados à fração adquirida da ONEF, e complementar a renda das lajes para que o valor médio por m² some R\$ 220/m². Como ainda não conseguimos local as áreas, devemos terminar de apurar/usar esse complemento de renda ainda esse ano.

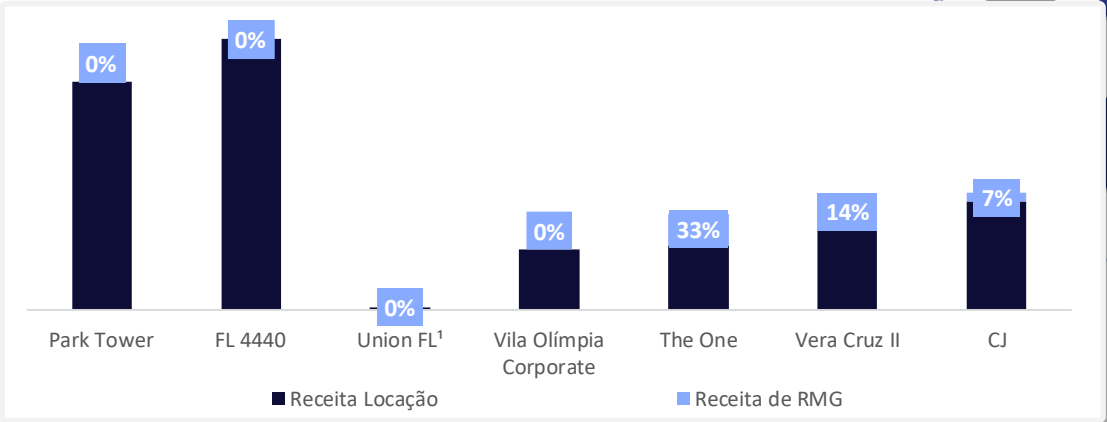
### VERA CRUZ

Garante ao fundo uma renda mínima atualmente em R\$ 260/m² por 24 meses da data de aquisição (Janeiro 2024). Portanto, ela complementa o valor recebido dos aluguéis dos locatários, para que o valor médio seja R\$ 260/m². Em caso de saída de locatário, o vendedor cobre os custos de vacância e o aluguel de R\$ 260/m² pelo período da RMG. No caso de revisionais/reajustes somarem os R\$ 260/m², a vendedora não precisa mais complementar o valor de aluguel.

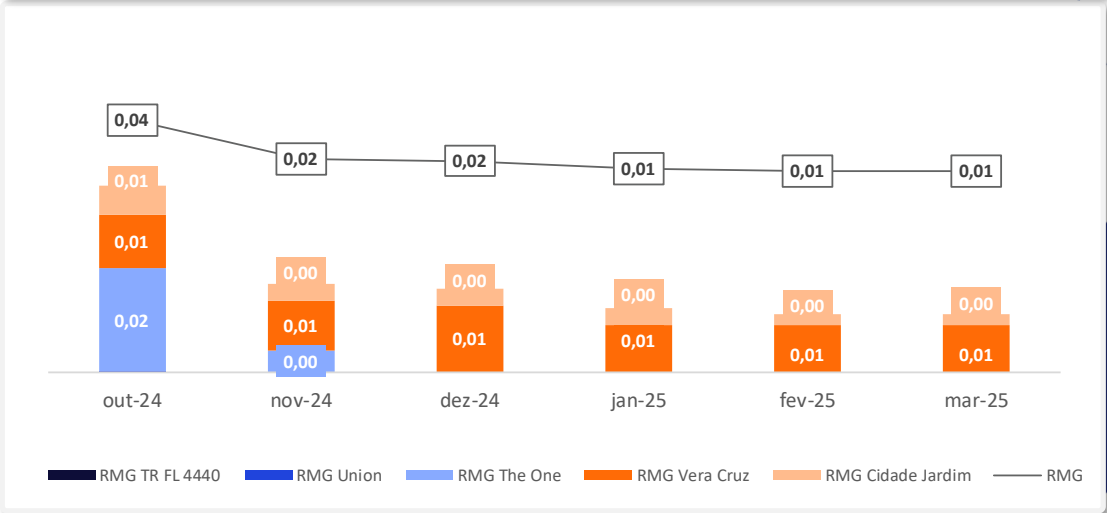
### CIDADE JARDIM

Garante ao fundo uma renda mínima atualmente em R\$ 300/m² por 18 meses da data de aquisição (Julho 2024). Portanto, ela complementa o valor recebido dos aluguéis dos locatários, para que o valor médio seja R\$ 300/m². Em caso de saída de locatário, o vendedor cobre os custos de vacância e o aluguel de R\$ 300/m² pelo período da RMG. No caso de revisionais/reajustes somarem os R\$ 300/m², a vendedora não precisa mais complementar o valor de aluguel.

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA IMBOLIÁRIA POR ATIVO (outubro)



## COMPOSIÇÃO DAS RMG ESPERADA²,³ (por cota)



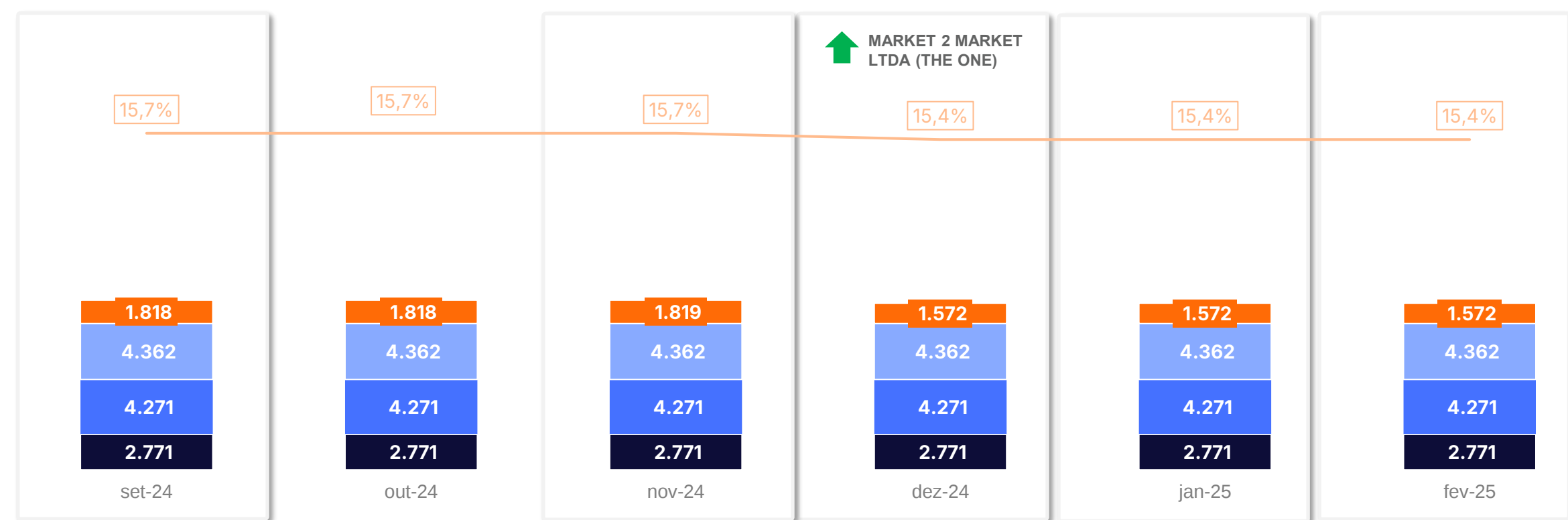
<sup>1</sup> Parte dos contratos de locação vigentes estão em período de carência; <sup>2</sup> O descritivo é apenas uma sinalização da RMG, considerando a atual carteira de locatários.; <sup>3</sup> A composição leva em consideração o mês competência.

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



## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (mês competência)



■ Faria Lima 4.440   ■ Union   ■ Vila Olímpia Corporate   ■ The One²   ■ Vera Cruz II   ■ Park Tower   ■ Cidade Jardim   ■ Vacância

↑ Novas locações   ↓ Devoluções Esperadas

<sup>1</sup> A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação; <sup>2</sup> Vacância física do ativo será considerada quando finalizar a individualização da matrícula.



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de outubro (competência), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,68/cota. Nesse mês, o Fundo foi negativamente impactado em R\$ 0,08/cota e R\$ 0,01/cota devido a vacância e carências/descontos, respectivamente. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,57/cota de receita imobiliária.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



<sup>1</sup>Receita com rendimentos das cotas do HAAA11.

Referente ao mês caixa novembro (competência outubro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,57/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,02/cota e R\$ 0,07/cota devido a despesas imobiliárias e despesas operacionais, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,01/cota referente à receitas financeiras. Foram usados recursos que representam R\$ 0,06/cota, reduzindo a reserva de lucro do Fundo no fechamento do mês para R\$ 0,15/cota, distribuindo então R\$ 0,55/cota.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1</sup>



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,15/cota.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| MÊS COMPETÊNCIA                    | OUT-24 | R\$/cota | ACUM. 2024  | ACUM. 12M   |
|------------------------------------|--------|----------|-------------|-------------|
| MÊS CAIXA                          | NOV-24 |          | COMPETÊNCIA | COMPETÊNCIA |
| Receita Imobiliária                | 15,4   | 0,57     | 166,1       | 183,8       |
| Despesas Imobiliárias              | (0,5)  | (0,02)   | (3,8)       | (4,3)       |
| Despesas Operacionais              | (1,8)  | (0,07)   | (19,4)      | (21,8)      |
| Outras Despesas                    | 0,0    | 0,00     | 0,0         | 0,0         |
| Despesas - Total                   | (2,3)  | (0,09)   | (23,2)      | (26,1)      |
| Resultado Operacional              | 13,1   | 0,48     | 142,9       | 157,8       |
| Receitas Financeiras               | 0,2    | 0,01     | 14,0        | 14,9        |
| Despesas Financeiras               | 0,0    | 0,00     | (0,8)       | (0,8)       |
| Resultado Financeiro Líquido       | 0,2    | 0,01     | 13,3        | 14,1        |
| Lucro Líquido                      | 13,3   | 0,49     | 156,1       | 171,9       |
| Reserva de Lucro                   | 1,6    | 0,06     | (2,5)       | 4,5         |
| Resultado Distribuído <sup>2</sup> | 14,9   | 0,55     | 148,8       | 170,8       |
| Distribuído por cota               | 0,55   |          | 6,20        | 7,60        |

<sup>1</sup>Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro); <sup>2</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa.



# LINHA DO TEMPO



Ativo Park Tower



Ativo FL 4440

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 Ativo The One anteriormente pertencente ao ONEF11

JANEIRO

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

MARÇO

- 6ª Emissão FII VBI Prime Properties  
Captação total R\$ 749,7 MM

ABRIL

- Aquisição da parcela remanescente do ativo FL4440.

2020

2021

2022

2023

2024

JULHO

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

AGOSTO

- Aquisição Ativo FL 4440

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Park Tower



Ativo Union FL



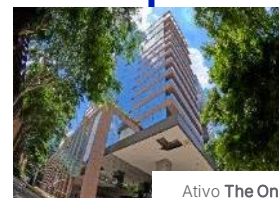
Ativo Torre B JK

DEZEMBRO

- Desinvestimento Ativo Torre B JK



Ativo Vila Olímpia Corporate



Ativo The One

JUNHO

- 7ª Emissão FII VBI Prime Properties  
Captação total R\$ 125,7 MM
- Aquisição do Ativo Cidade Jardim

AGOSTO

**PATRIA**

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

AGOSTO

- Aquisição da Unidade 72 do Edifício Cidade Jardim

# COMPROMISSO ESG<sup>1</sup>



Uma das maiores empresas de consultoria e avaliação ESG da América Latina e Caribe. Saiba mais em: [www.nintgroup.com](http://www.nintgroup.com)

O **PVBI11** manteve o rótulo de **Fundo ESG** segundo parecer



Hoje, apenas 1% dos FIs no Brasil já são rotulados como Fundos ESG, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados

Por meio dessa certificação, a VBI Real Estate 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

<sup>1</sup>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

FL 4440



| CONSTRUÇÃO                       | ADQUIRIDO EM                                                      | ABL DO ATIVO                                                                                                                    | ABL DETIDA PELO FUNDO | QUADRO DE ÁREAS                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| 2011                             | Agosto de 2020                                                    | 22.112 m²                                                                                                                       | 22.112 m²             | 1.161 m² a 2.213 m²                                 |
| LOCATÁRIO                        | CERTIFICAÇÕES                                                     | DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS                                                                                                       |                       | ENDEREÇO                                            |
| Locado para múltiplos locatários | LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell, Triple A e Guia de Rodas | 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 |



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo

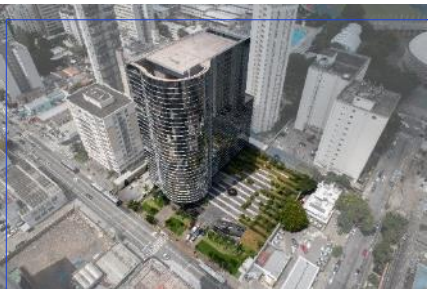
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

## PARK TOWER

| CONSTRUÇÃO                        | ADQUIRIDO EM                                             | ABL DO ATIVO                                                                                                                                                      | ABL DETIDA PELO FUNDO | QUADRO DE ÁREAS                                   |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| 2018                              | Agosto de 2020                                           | 22.340 m²                                                                                                                                                         | 22.340 m²             | 1.570 m² a 1.850 m²                               |
| LOCATÁRIO                         | CERTIFICAÇÕES                                            | DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS                                                                                                                                         |                       | ENDEREÇO                                          |
| 100% locado para a Prevent Senior | LEED Gold Core&Shell, Triple A e Certificado Aterro Zero | Iluminação Sustentável;<br>Reuso de água de chuva;<br>Reciclagem;<br>Projetos de Arborização;<br>Iluminação Natural;<br>Bicicletário no térreo;<br>Horta Urbana . |                       | Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521<br>Paraíso, SP |



Clique aqui para conhecer mais do ativo



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## UNION FARIA LIMA

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



### CONSTRUÇÃO

Habite-se emitido em outubro/23

### ADQUIRIDO EM

Abril de 2021

### ABL DO ATIVO

10.084 m<sup>2</sup>

### ABL DETIDA PELO FUNDO

5.042 m<sup>2</sup>

### CONSTRUÇÃO

319 m<sup>2</sup> a 602 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

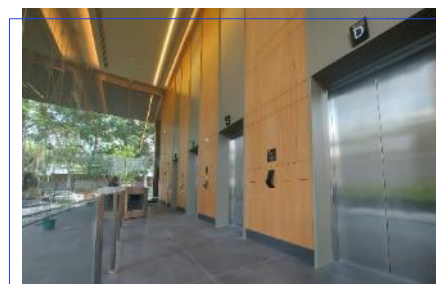
LEED Gold

### DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Bicicletário.

### ABL DETIDA PELO FUNDO

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



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

## VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO

2013

ADQUIRIDO EM

1ª Aquisição em Fevereiro de 2023  
2ª Aquisição em Setembro de 2023

ABL DO ATIVO

Torre B – 19.416 m²

ABL DETIDA PELO FUNDO

12.630 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.508 m² a 2.697 m²

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Bicicletário;  
Jardim Contemplativo

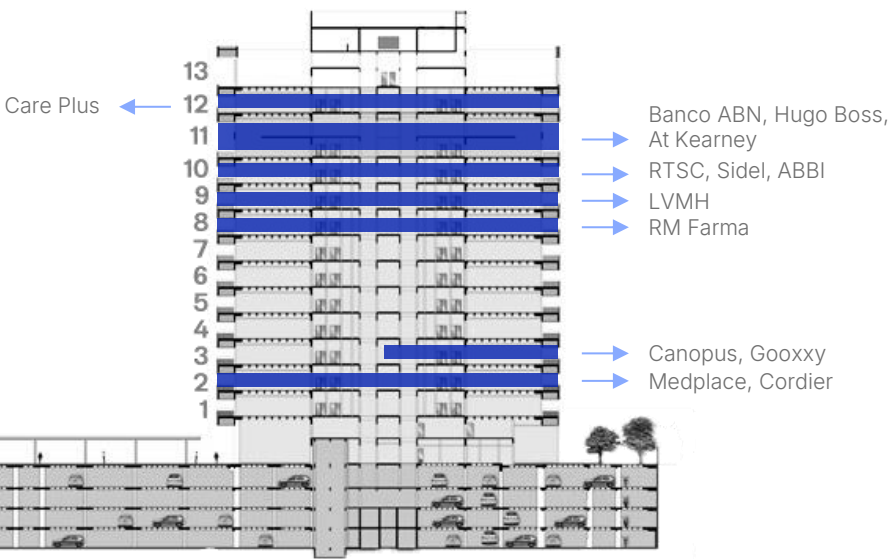
ENDEREÇO

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

TORRE A



TORRE B



[Clique aqui para conhecer mais do ativo](#) 

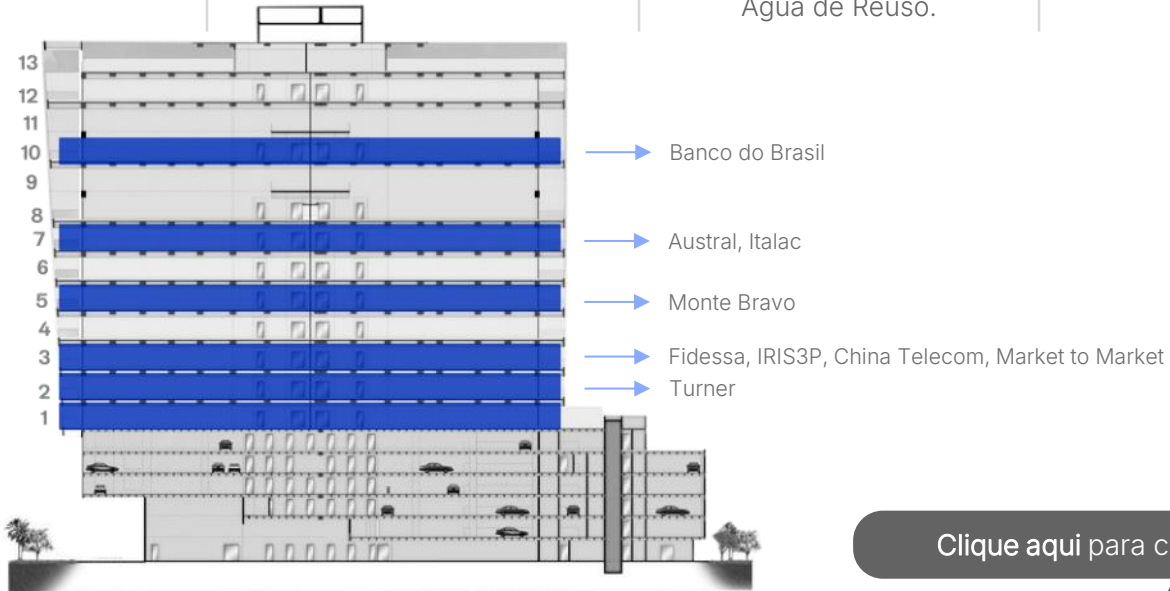
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## THE ONE

| CONSTRUÇÃO                       | ADQUIRIDO EM                                                      | ABL DO ATIVO                                                           | ABL DETIDA PELO FUNDO | QUADRO DE ÁREAS                                    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| 2012                             | 1ª Aquisição em Setembro de 2023<br>2ª Aquisição em Dezembro 2023 | 13.632 m²                                                              | 7.841 m²              | 7.841m² de área BOMA divididos em 6 andares        |
| LOCATÁRIO                        | CERTIFICAÇÕES                                                     | DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS                                              |                       | ENDEREÇO                                           |
| Locado para múltiplos locatários | LEED Silver Core&Shell e Existing Building                        | Coleta seletiva;<br>Bicicletário;<br>Iluminação LED;<br>Água de Reuso. |                       | Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, SP |



[Clique aqui para conhecer mais do ativo](#)



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## VERA CRUZ II

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



CONSTRUÇÃO

2014

ADQUIRIDO EM

Janeiro de 2024

ABL DO ATIVO

19.808 m<sup>2</sup>

ABL DETIDA  
PELO FUNDO

7.202 m<sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS

7.202 m<sup>2</sup> de área  
BOMA divididos em  
4 andares

CERTIFICAÇÕES

LEED Platinum

DIFERENCIAIS  
SUSTENTÁVEIS

Painel solar;  
Biciclatário;  
Água de reuso;  
Estação de tratamento  
de água.

ENDEREÇO

Av. Brig. Faria Lima, 4.285  
Itaim Bibi, São Paulo - SP



[Clique aqui para conhecer mais do ativo](#)



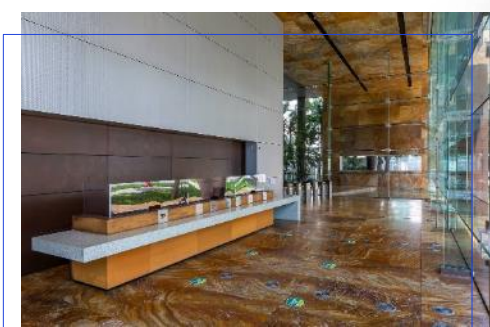
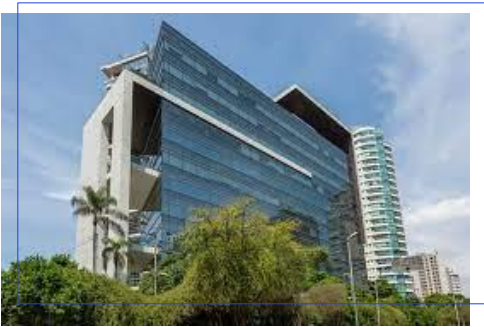
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



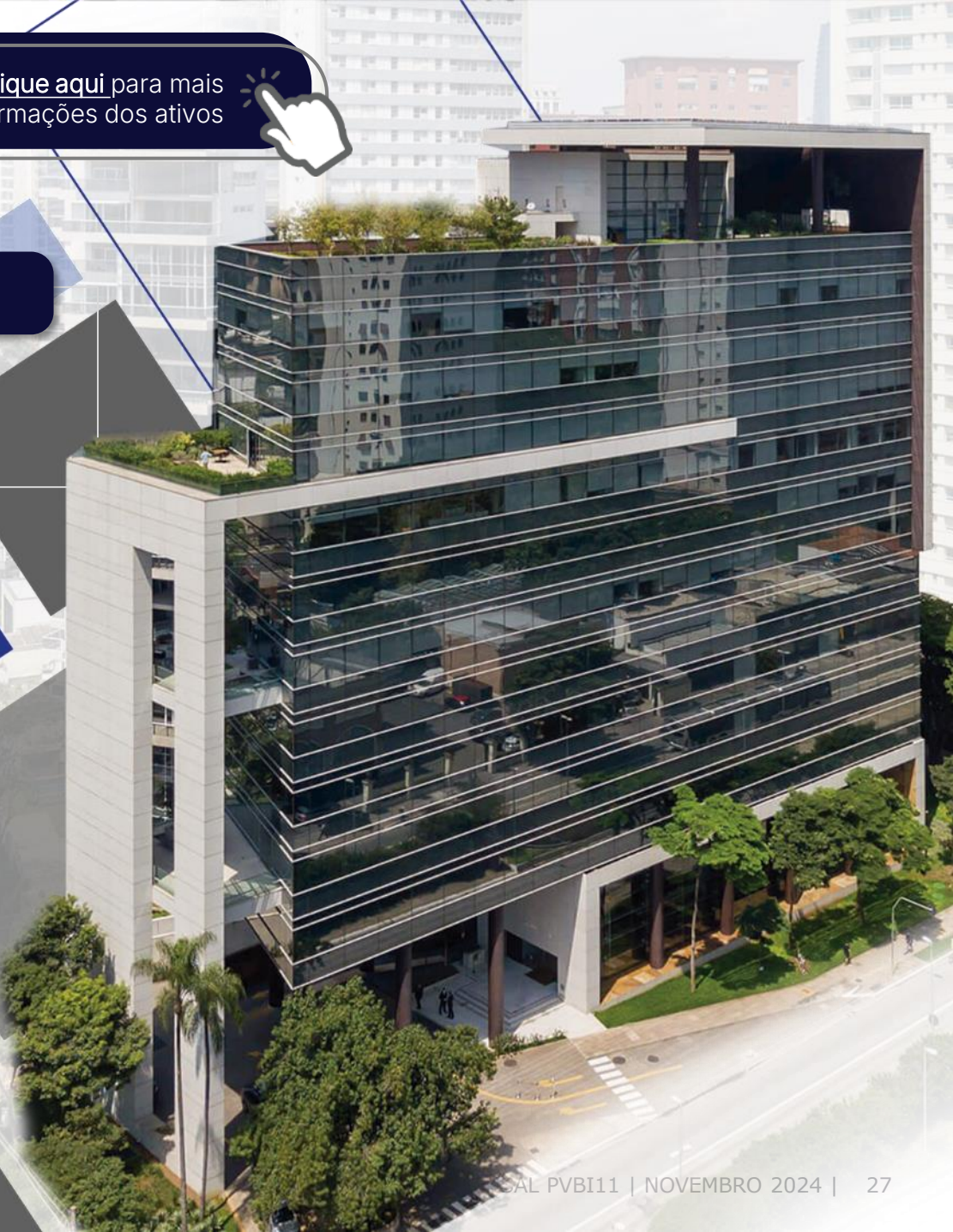
[Clique aqui para mais informações dos ativos](#)

## CIDADE JARDIM

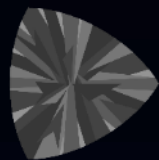
| CONSTRUÇÃO          | ADQUIRIDO EM                     | ABL DETIDA PELO FUNDO           | ABL DO ATIVO                      |
|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 2013                | Junho de 2024                    | 6.853 m² (48%)                  | 14.357 m²                         |
| QUADRO DE ÁREAS     | LOCATÁRIO                        | CERTIFICAÇÕES                   | ENDEREÇO                          |
| 1.570 m² a 1.850 m² | Locado para múltiplos locatários | LEED Gold Core&Shell e Triple A | Av. Cidade Jardim, 803 Itaim Bibi |



[Clique aqui para conhecer mais do ativo](#)



# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,  
com time de 10 anos de atuação em  
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de  
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em  
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da  
plataforma de Real Estate do Patria  
Investimentos no Brasil. Com a aquisição  
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a  
vertical de Real Estate do Patria no Brasil  
passou a atuar com  
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a  
liderança de Rodrigo Abbud

**PATRIA**

3ª maior gestora do mercado  
brasileiro de FIs no Ranking  
Anbima





[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

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.