

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI PRIME PROPERTIES**  
**(PVBI11)**

MAIO 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

<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.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

### COTAS EMITIDAS

25.882.756<sup>2</sup>

### 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  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 2.639,5 milhões



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

R\$ 101,98



## MARKET CAP<sup>1</sup>

R\$ 2.475,9 milhões



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

R\$ 95,66



## P/B

0,94x



## ADTV

R\$ 7,3 milhões



## NÚMERO DE COTISTAS

167.019

<sup>1</sup>Data base em 31/05.

## ● MAIO 2024

No último mês, tivemos importantes atualizações em nossa carteira de ativos, destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais;

### NOVAS LOCAÇÕES:

- No ativo VOC, no dia 1º de maio de 2024, alugamos uma área de 375 m². Após essa locação, a vacância do empreendimento reduzirá para 34,5%, na competência de maio.

### DEVOLUÇÕES:

- O locatário Credit Agricole concluiu a devolução de 2.213 m² de ABL no ativo FL4440, aumentando a vacância do empreendimento de 2,5% para 12,5%.
- Em 12/03, o Fundo recebeu uma notificação do locatário Santo André<sup>3</sup>, ocupante de 247 m² no ativo The One, referente à rescisão antecipada do contrato. O contrato prevê um aviso prévio de 90 dias, portanto, a devolução está prevista para junho de 2024.

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Neste mês, foi realizado o reajuste de aluguel pela inflação de um total de 25.324 m² de ABL do Fundo.
- No dia 25 de junho, informamos via carta do gestor ([clique aqui](#)), a renovação do contrato do China Construction Bank, referente à 6.240 m² de ABL no ativo FL4440, com um aumento de 56% no valor, com vencimento em 2027.

Considerando estas movimentações, a vacância física do Fundo em maio é de 17,3% e a financeira de 8,0% dado que alguns ativos do Fundo detêm contratos de renda mínima garantida que cobrem vacância.

### UNION:

Anunciamos no dia 01/06, via Fato Relevante ([clique aqui](#)), a assinatura da Escritura de Venda e Compra e o pagamento da última parcela, no montante de R\$ 11,6 milhões referente à aquisição do imóvel Union Faria Lima.



Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramento da **7ª Emissão de Cotas** do

# PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

A **VBI Real Estate** divulgou Anúncio de Encerramento no dia 12/06 para comunicar o encerramento da **7ª Emissão de Cotas do FII VBI Prime Properties (PVBI11)** com **montante total captado R\$ 125,7 milhões**. Com esta emissão, o Fundo passa a ser o maior fundo de lajes corporativas do mercado.



| administradora

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



# O ATIVO CIDADE JARDIM

Como parte da destinação de recursos da 7ª emissão, em 07/06, anunciamos via Fato Relevante ([clique aqui](#)), a aquisição de 6.157 m² de ABL, correspondendo a 43% do Edifício Cidade Jardim pertencente ao Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., totalizando 6.157 m². O edifício conta com altas especificações técnicas para o crescente portfólio do PVBI11.

## »» POR QUE A AQUISIÇÃO SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

### PROPOSTA DE VALOR

**Aquisição** de edifício **AAA, 100% locado, localizado** na Av. Cidade Jardim, região **altamente demandada** no **mercado**, com potencial de apreciação no valor de locação e valorização do ativo

### LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

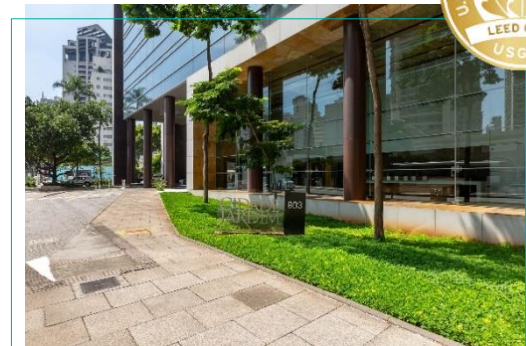
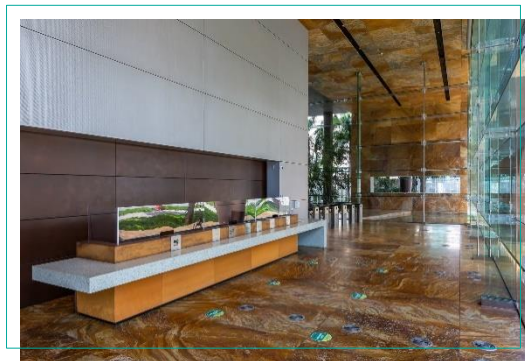
Localizado na **Av. Cidade Jardim**, na **região** da **Faria Lima**, o **maior centro financeiro do país**

### QUALIDADE TÉCNICA

O **Edifício Cidade Jardim** é um ativo **AAA** e possui **Certificação LEED Gold**, além de possuir **diferenciais sustentáveis, tecnológicos e layout diferenciado**

### MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

A combinação de todos esses fatores resulta em **imóveis mais líquidos, aumentando a demanda de bons inquilinos**, além de **proporcionar a preservação de valor dos ativos**, com **potencial de valorização** no longo prazo.



# O ATIVO CIDADE JARDIM

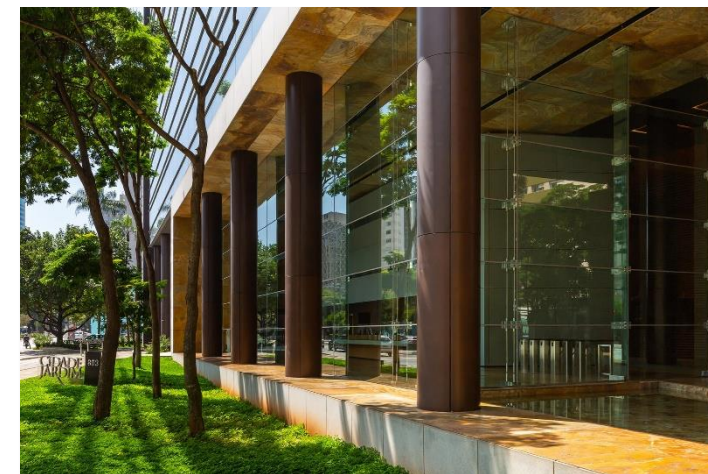
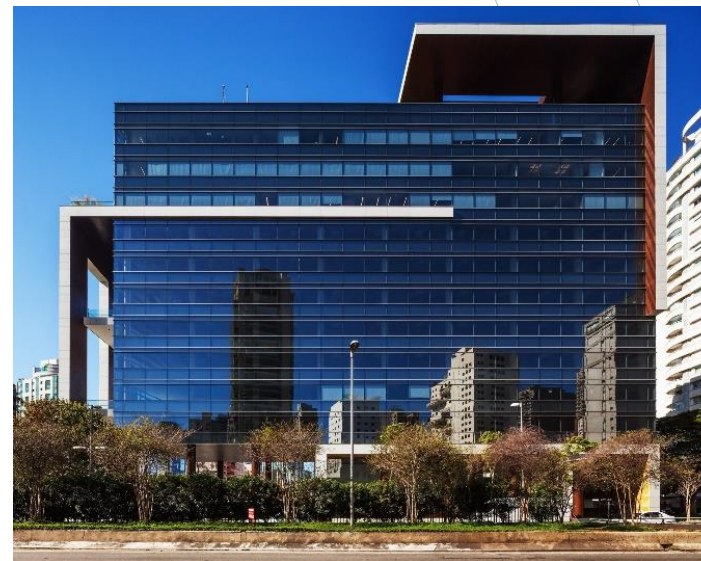


A **transação** se dará com a **aquisição inicial de 6.157 m<sup>2</sup>** a ser **pago à vista, totalizando R\$ 280,2 milhões**, sendo que o Fundo firmou compromisso de adquirir mais 695 m<sup>2</sup> após a superação de determinadas condições precedentes previstas para ocorrerem em até 36 meses. A transação contará ainda com uma renda mínima garantida pelo vendedor equivalente a R\$ 300/m<sup>2</sup> (proporcional a área paga pelo Fundo) por 18 meses.

## RESUMO DA TRANSAÇÃO

|                                         |                                                                                   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Valor Total da Aquisição:               | R\$ 280,2 milhões                                                                 |
| % de Participação no Ativo:             | 43%                                                                               |
| Valor da Aquisição por m <sup>2</sup> : | R\$ 45.500/m <sup>2</sup>                                                         |
| Cap rate:                               | 7,9%                                                                              |
| Condições de pagamento:                 | R\$ 155,5 milhões pagos à vista<br>R\$ 124,7 pagos mediante a subscrição de cotas |

Com esta aquisição, 70% do portfólio do Fundo passa a ser localizado na Av. Faria Lima





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

Foram pagos **R\$ 0,65** de dividendo por cota referente ao mês de maio

DATA DO PAGAMENTO

07/06

**DIVIDEND YIELD  
ANUALIZADO PELO VALOR  
PATRIMONIAL**

7,6%

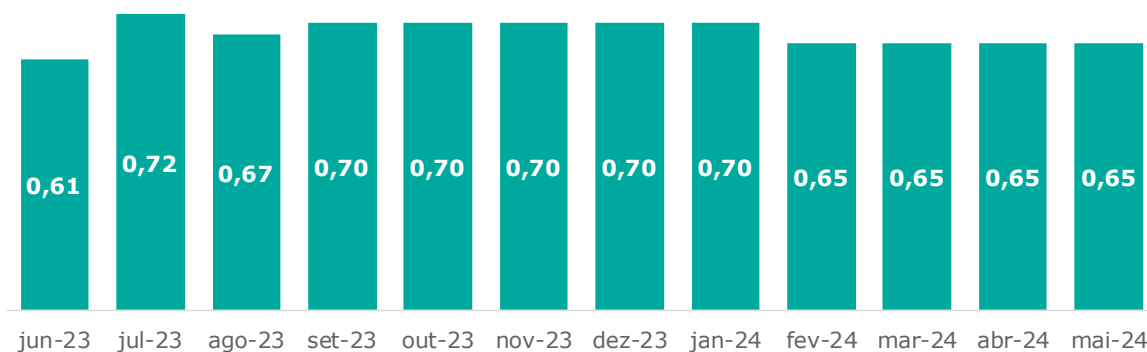
**DIVIDEND YIELD  
ANUALIZADO PELO VALOR  
DE MERCADO**

8,2%

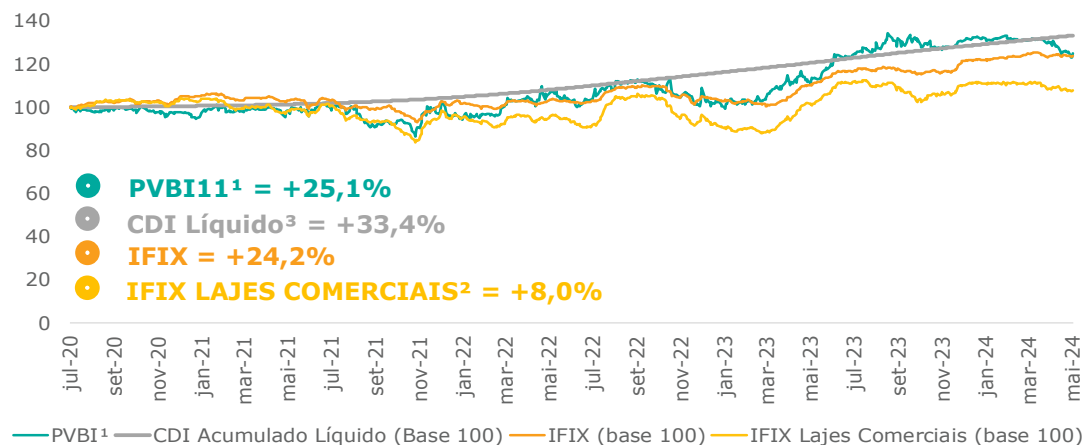
**RESERVA  
ACUMULADA**

R\$ 0,08/Cota

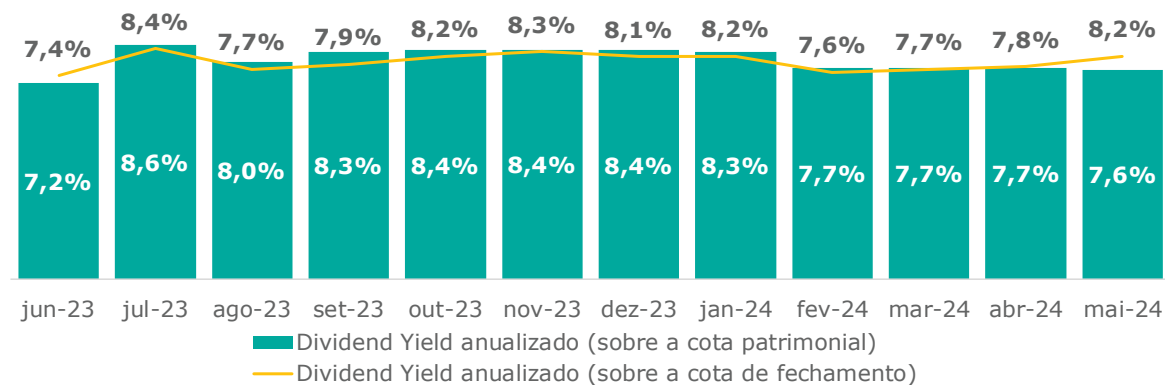
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

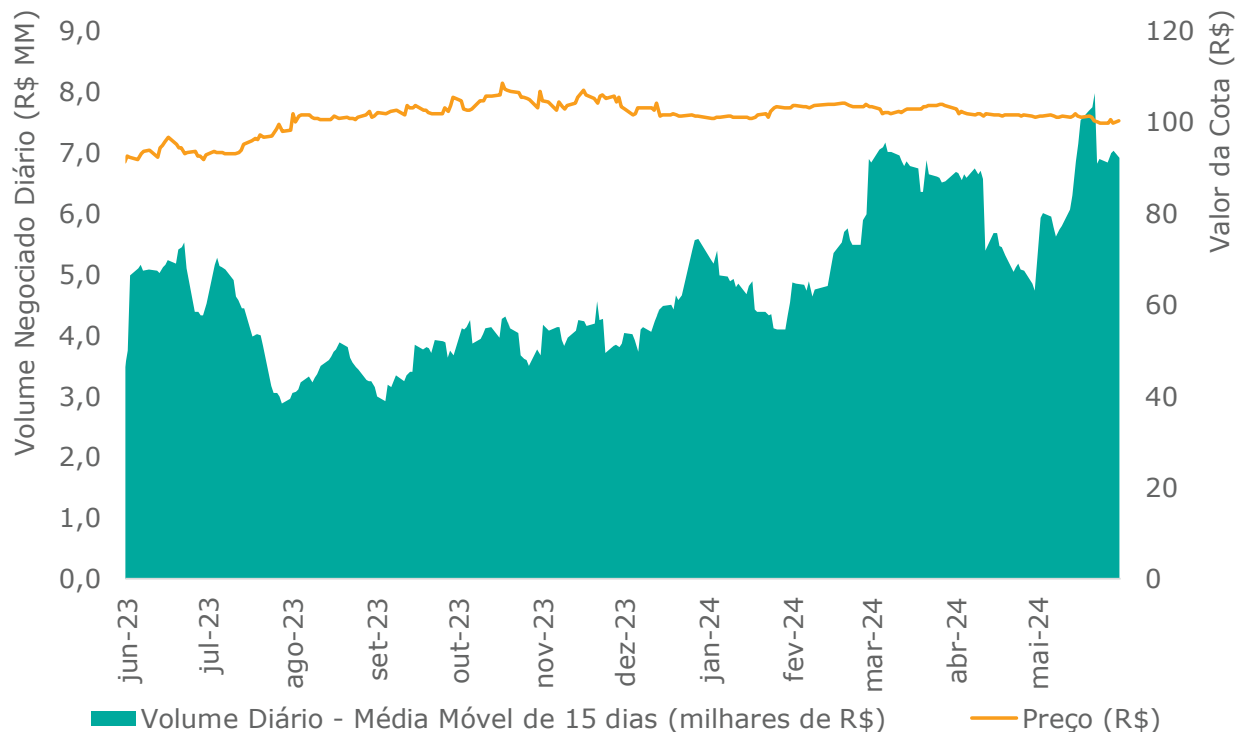




# LIQUIDEZ

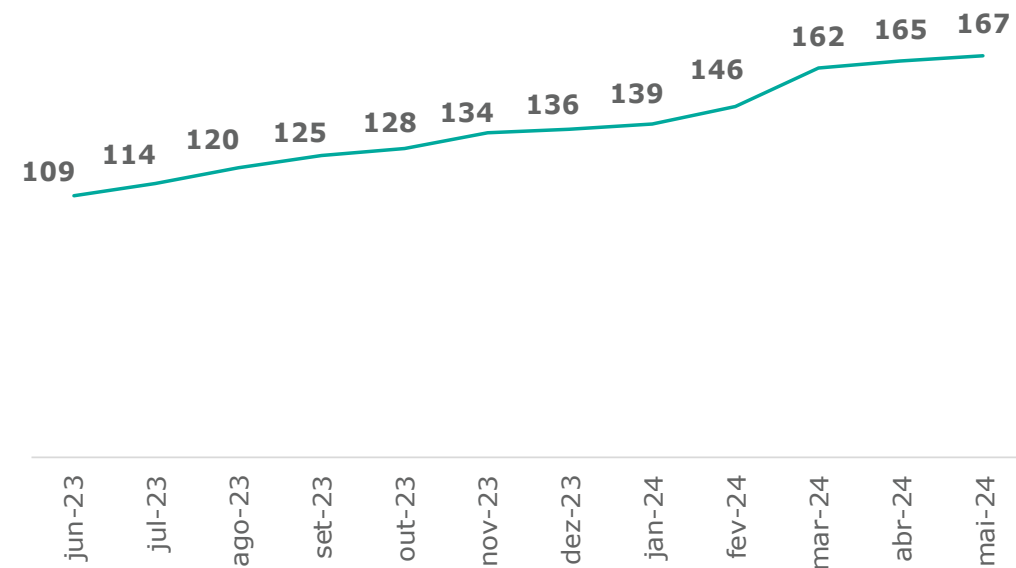
ADTV de **R\$ 7,3 milhões** que representa **6,2%** do **market cap** ao final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



Fundo com **6 Ativos** no portfólio e mais de **77 mil m² de ABL<sup>6</sup>** com **baixo histórico de vacância**

| ATIVO                  | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m²) | ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²) | VACÂNCIA FÍSICA <sup>2</sup> | VACÂNCIA FINANCEIRA <sup>2</sup> | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA |
|------------------------|---------|--------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Park Tower             | 100%    | 1            | 22.340         | 22.340                           | 0,0%                         | 0,0%                             | 73                               | 26%          |
| FL 4440 <sup>3</sup>   | 100%    | 8            | 22.112         | 22.112                           | 12,5%                        | 6,3%                             | 36                               | 38%          |
| Union FL <sup>4</sup>  | 50%     | 3            | 10.084         | 5.042                            | 84,7%                        | 0,0%                             | 12                               | 8%           |
| Vila Olímpia Corporate | 65%     | 12           | 19.416         | 12.630                           | 37,5%                        | 37,5%                            | 41                               | 6%           |
| The One <sup>5</sup>   | 58%     | 9            | 13.632         | 7.841                            | 20,0%                        | 0,0%                             | 27                               | 10%          |
| Vera Cruz II           | 36%     | 3            | 19.808         | 7.202                            | 0,0%                         | 0,0%                             | 58                               | 12%          |
| TOTAL                  |         | 36           | 107.392        | 77.167                           | 17,3%                        | 8,0%                             | 55                               | 100%         |



Park Tower



FL 4.440



Union Farla Lima



Vila Olímpia Corporate



The One



Vera Cruz II

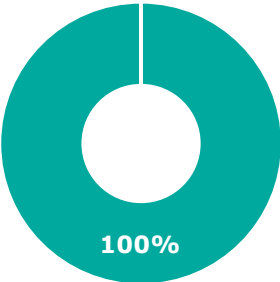
<sup>1</sup>Receita referente a competência de abril de 2024 (caixa maio); <sup>2</sup>Vacância referente ao fechamento do mês de abril (competência); <sup>3</sup>Dado que a aquisição ocorreu no dia 18/04 a receita imobiliária, do fundo foi pro rata ao período; <sup>4</sup>Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância financeira do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; <sup>5</sup>Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir o valor das desocupações, desta forma, a vacância e os rendimentos não serão afetados. <sup>6</sup>Ainda não considera o Edifício Cidade jardim, adquirido em Junho de 2024.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



## ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)

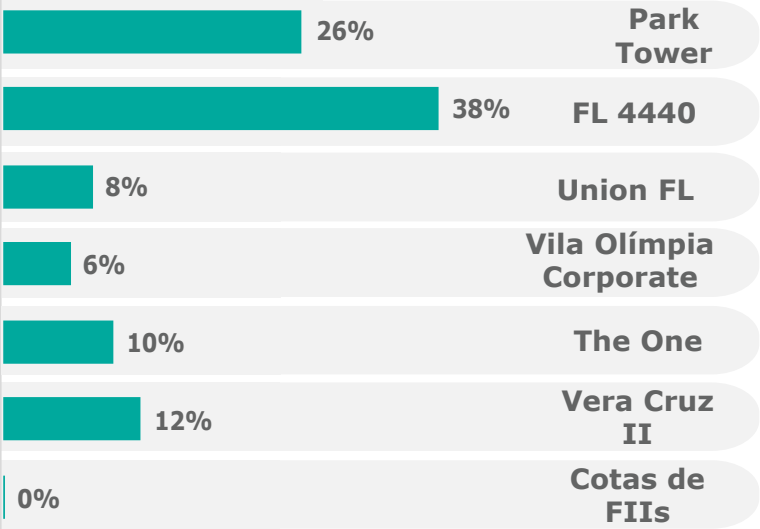


## ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

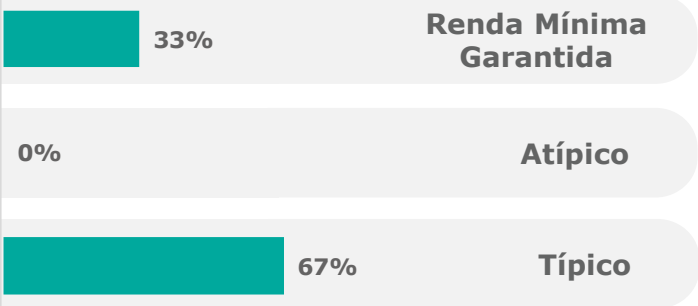


<sup>1</sup>Receita referente a competência de abril de 2024 (caixa maio); <sup>2</sup> Dado que a aquisição ocorreu Jun/24 a receita imobiliária, ainda que pro rata, só será impactada em junho.

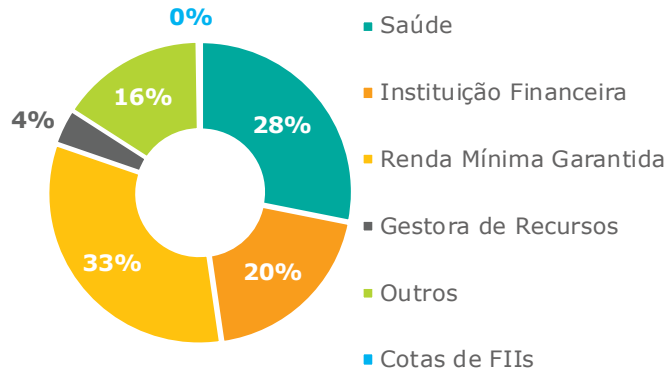
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



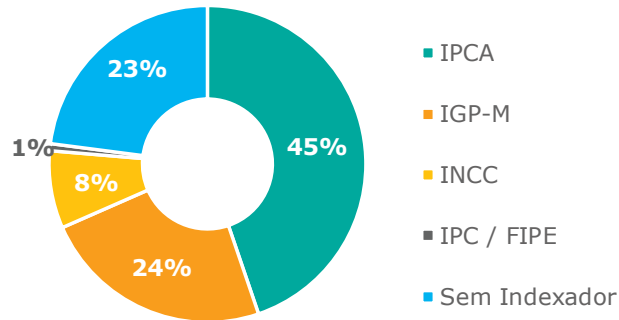
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



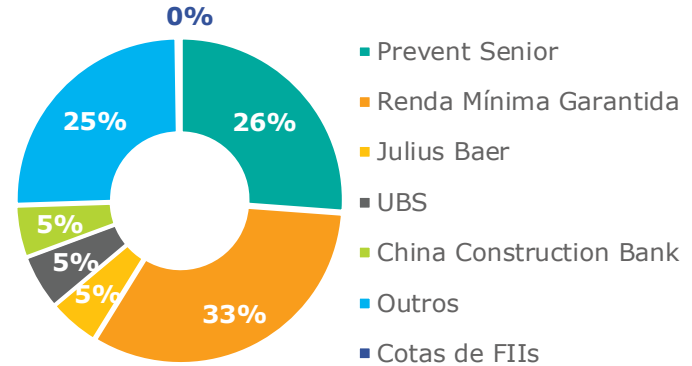
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



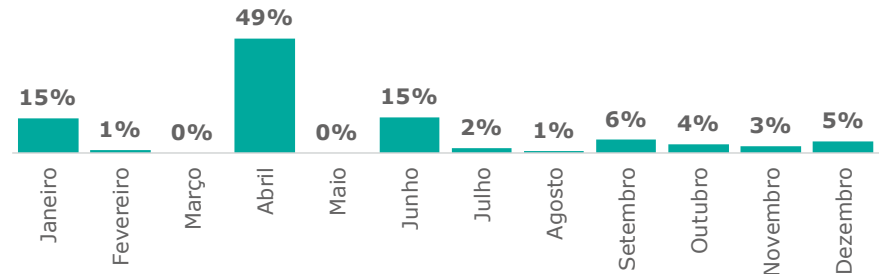
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



# CARTEIRA DE ATIVOS



No último mês, tivemos importantes atualizações em nossa carteira de ativos, destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais;

### NOVAS LOCAÇÕES:

- No ativo VOC, no dia 1º de maio de 2024, alugamos uma área de 375 m². Após essa locação, a vacância do empreendimento reduzirá para 34,5%, na competência de maio.

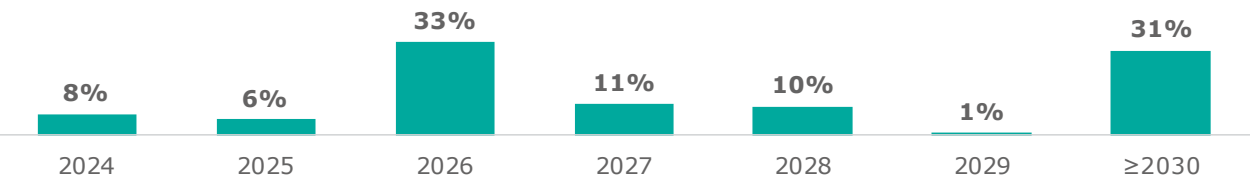
### DEVOLUÇÕES:

- O locatário Credit Agricole concluiu a devolução de 2.213 m² de ABL no ativo FL4440, aumentando a vacância do empreendimento de 2,5% para 12,5%. Em 12/03, o Fundo recebeu uma notificação do locatário Santo André³, ocupante de 247 m² no ativo The One, referente à rescisão antecipada do contrato. O contrato prevê um aviso prévio de 90 dias, portanto, a devolução está prevista para junho de 2024.

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Neste mês, foi realizado o reajuste de aluguel pela inflação de um total de 25.324 m² de ABL do Fundo.
- No dia 25 de junho, informamos via carta do gestor ([clique aqui](#)), a renovação do contrato do China Construction Bank, referente à 6.240 m² de ABL no ativo FL4440, com um aumento de 56% no valor, com vencimento em 2027. Considerando estas movimentações, a vacância física do Fundo em maio é de 17,3% e a financeira de 8,0% dado que alguns ativos do Fundo detém contratos de renda mínima garantida que cobrem vacância. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 3,6 anos.

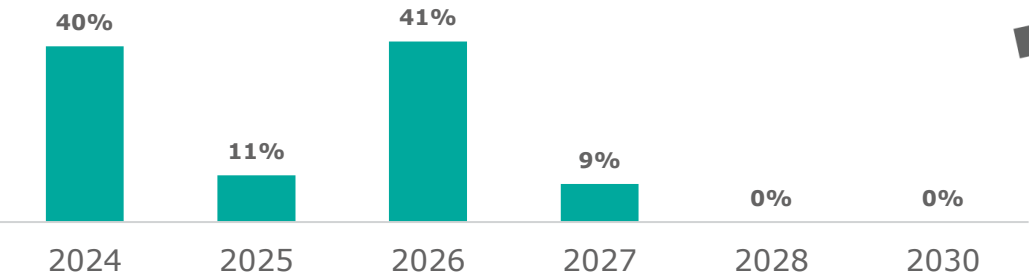
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1,4</sup> (% Receita)



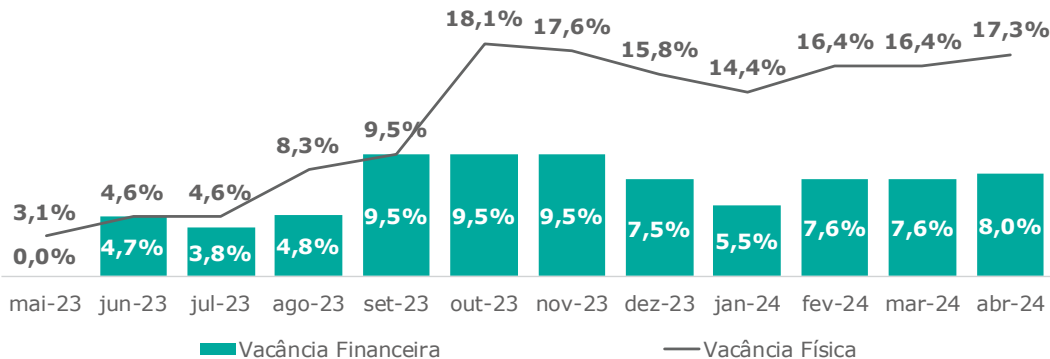
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de maio de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>Referente à competência abril (caixa maio); <sup>3</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio. <sup>4</sup>Já levando em consideração a renovação do CCB.

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> (% Receita)

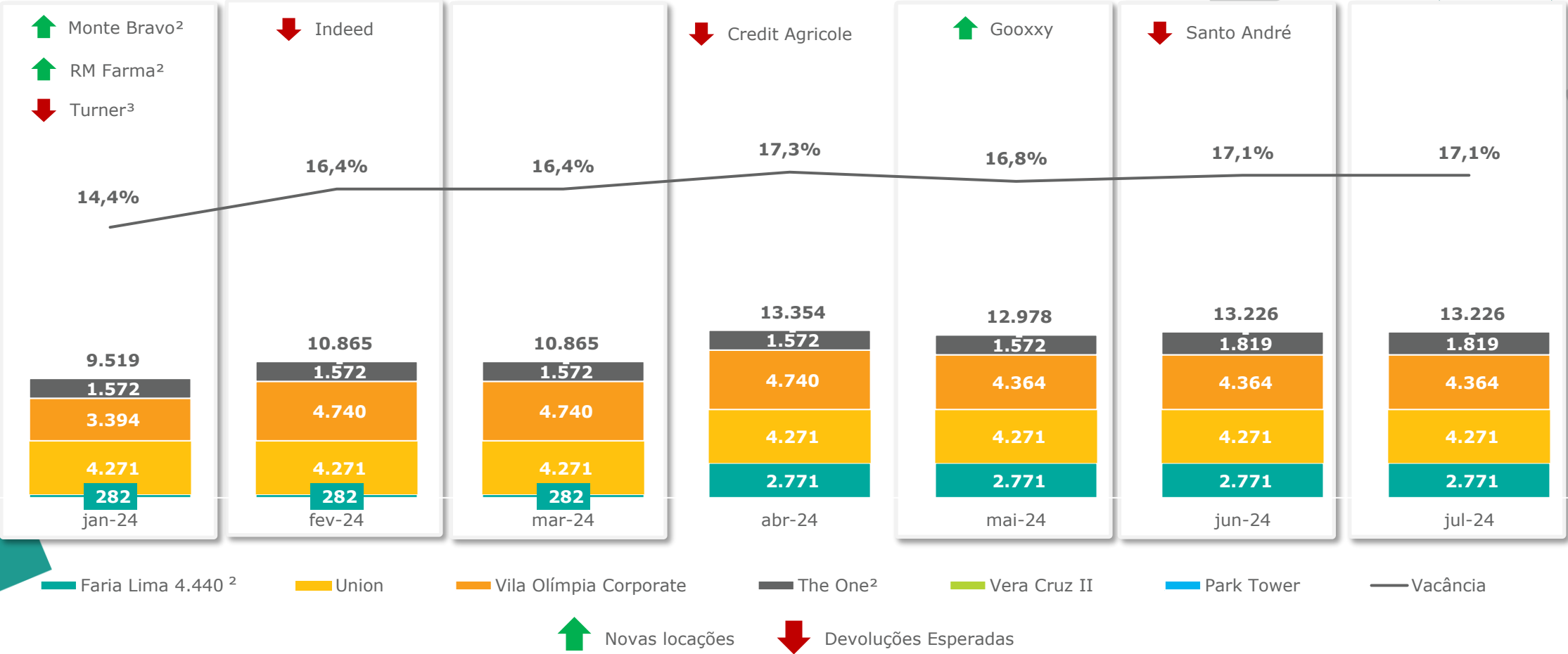


## HISTÓRICO DE VACÂNCIA<sup>2</sup>



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

## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Receita referente a competência de abril de 2024 (caixa maio); <sup>2</sup>A Renda mínima garantida do ativo The One e da aquisição do FLFL foi acordada para cobrir a receita dos ativos por conta vacância e valores de locação abaixo do mercado. <sup>6</sup> Note que não leva em consideração o Edifício Cidade jardim, adquirido em Junho de 2024.

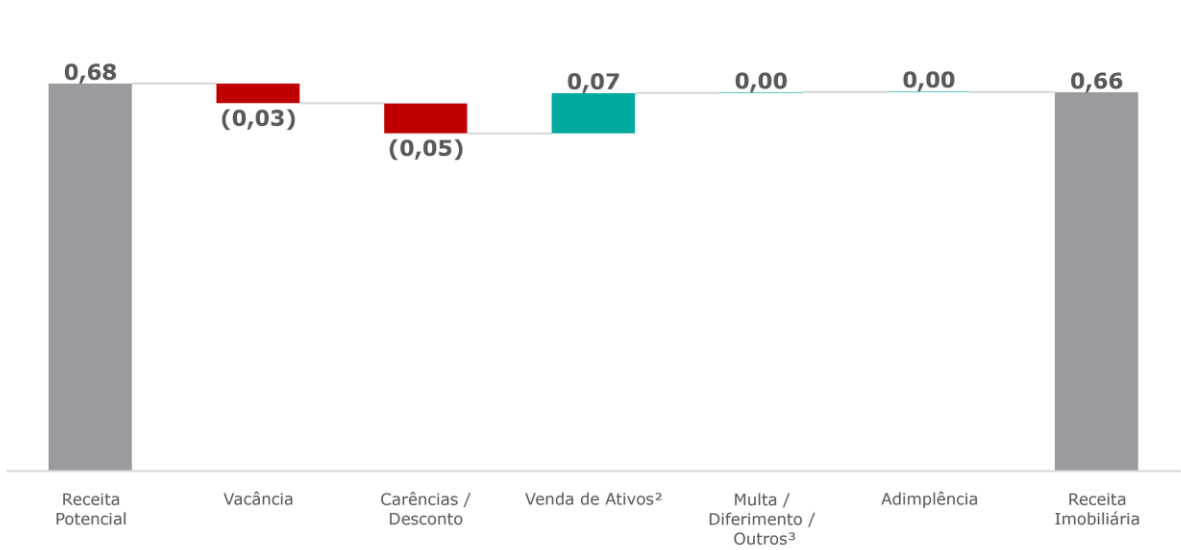


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

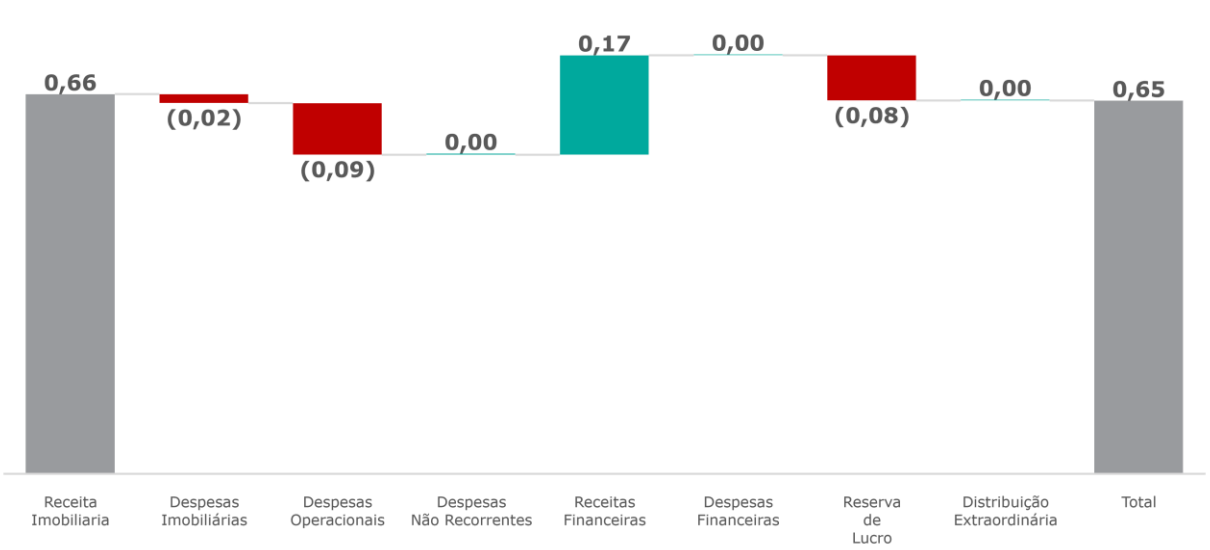
Ao término do mês de maio, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal<sup>1</sup> de R\$ 0,68/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,03/cota e R\$ 0,05/cota devido a vacância e carência do portfólio, respectivamente. Além do impacto positivo de R\$ 0,07/cota devido ao recebimento da parcela mensal, não recorrente, da venda do ativo JK, que ocorrerá até Ago/24 (competência).

Referente ao mês caixa abril (competência maio), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,66/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,02/cota devido a despesas imobiliárias e R\$ 0,09/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,17/cota devido as receitas financeiras das aplicações dos recursos da 6a emissão de cotas. De forma a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi retido o montante equivalente à R\$ 0,08/cota, o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,65/cota em linha com os últimos meses.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



<sup>1</sup> Na receita potencial é considerado apenas a receita pró rata da parcela remanescente adquirida em Abril do ativo FL4440. <sup>2</sup>Rendimentos referente a venda do Ativo JK;

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

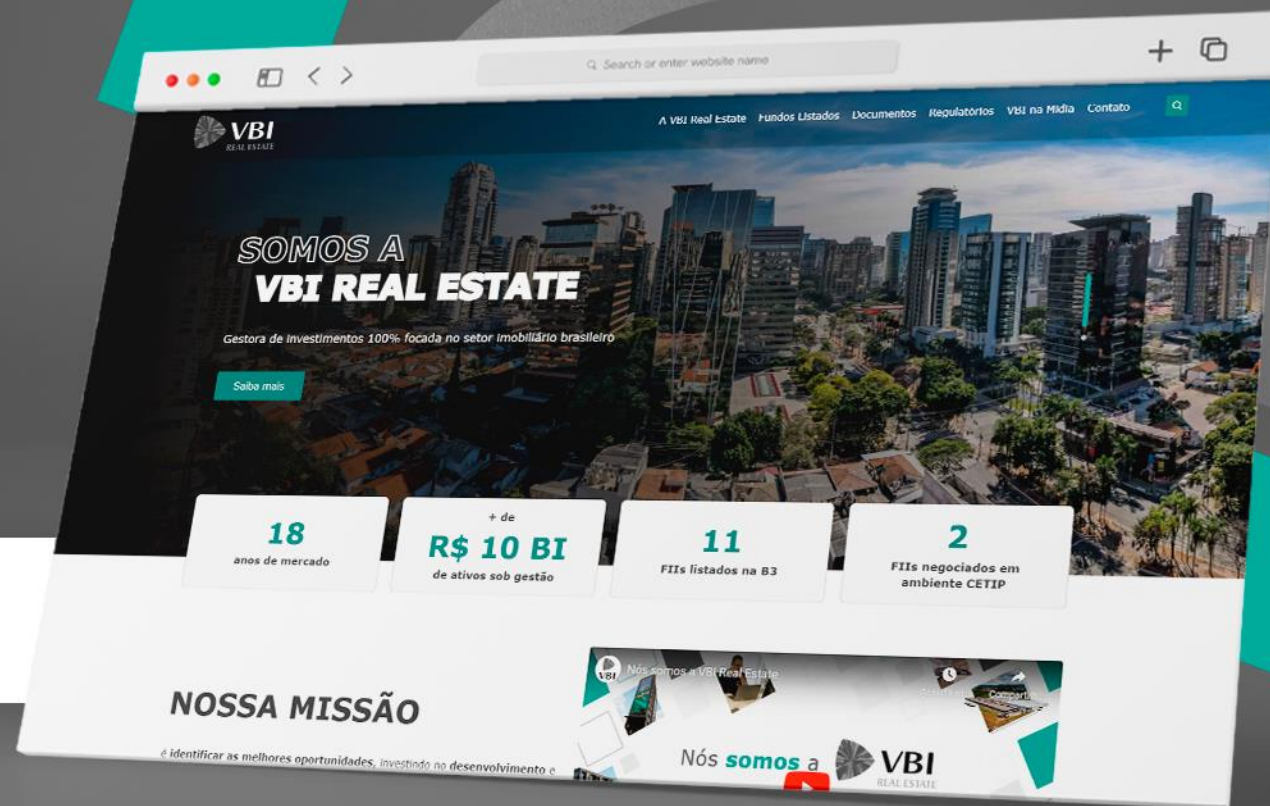
| MÊS COMPETÊNCIA                    | ABR-24 | R\$/cota | ACUM. 2024  | ACUM. 12M   |
|------------------------------------|--------|----------|-------------|-------------|
| MÊS CAIXA                          | MAI-24 |          | COMPETÊNCIA | COMPETÊNCIA |
| Receita Imobiliária                | 17,1   | 0,66     | 57,4        | 136,0       |
| Despesas Imobiliárias              | (0,4)  | (0,02)   | (1,2)       | (2,3)       |
| Despesas Operacionais              | (2,3)  | (0,09)   | (7,4)       | (16,5)      |
| Outras Despesas                    | 0,0    | 0,00     | 0,0         | 0,0         |
| Despesas - Total                   | (2,7)  | (0,11)   | (8,6)       | (18,8)      |
| Resultado Operacional              | 14,4   | 0,56     | 48,8        | 117,2       |
| Receitas Financeiras               | 4,5    | 0,17     | 9,6         | 11,5        |
| Despesas Financeiras               | 0,0    | 0,00     | (0,8)       | (0,8)       |
| Resultado Financeiro Líquido       | 4,5    | 0,17     | 8,8         | 10,7        |
| Lucro Líquido                      | 18,9   | 0,73     | 57,6        | 127,9       |
| Reserva de Lucro                   | (2,0)  | (0,08)   | (0,6)       | 2,7         |
| Resultado Distribuído <sup>2</sup> | 16,8   | 0,65     | 52,7        | 125,7       |
| Resultado Distribuído por cota     | 0,65   |          | 2,6         | 8,1         |

# O **SITE** da VBI está de **CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira

Ou acesse [www.vbiroalestate.com](http://www.vbiroalestate.com)





# 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



Ativo Cidade Jardim



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 4440

## SETEMBRO

- Aquisição Ativo Park Tower

## DEZEMBRO

- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)



Ativo Union FL



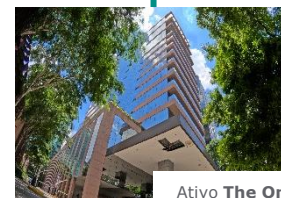
Ativo Torre B JK

## 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

## MARÇO

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

## ABRIL

- Aquisição da parcela remanescente do ativo FL4440.

## JUNHO

- 7ª Emissão FII VBI Prime Properties  
Captação total R\$ 125,7 MM
- Aquisição do Ativo 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 **NINT**  
natural intelligence

Hoje, **apenas 1% dos FIIs 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**

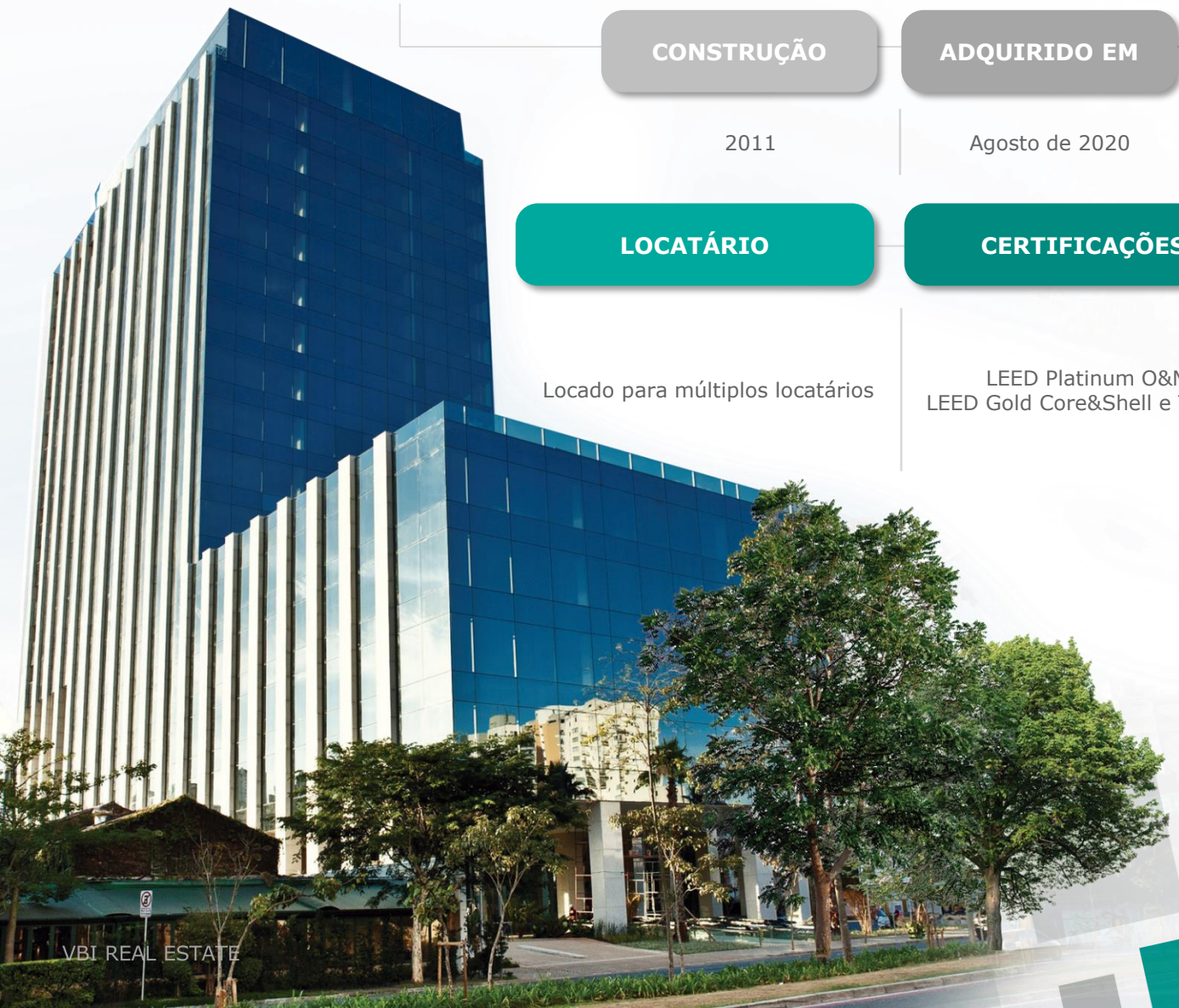
Avaliação de **aspectos ambientais** e **práticas sustentáveis** na **realização de novos investimentos** e **requisitos mínimos** para **construção** e reforma em seus ativos

<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

FL 4440

Clique aqui para mais informações dos ativos



| 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 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 |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|



Clique aqui para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco

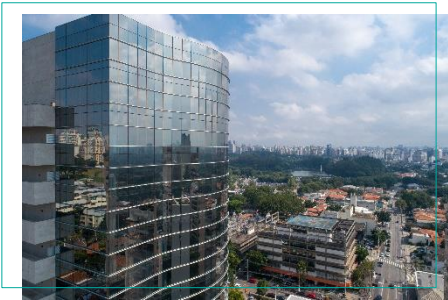
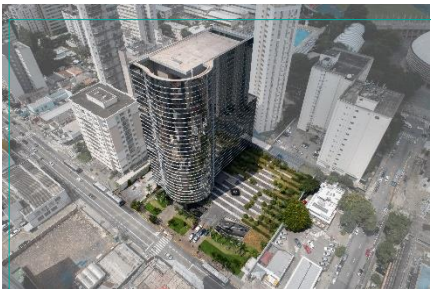
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[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 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<br>Paraíso, SP |



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



# 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>

### QUADRO DE ÁREAS

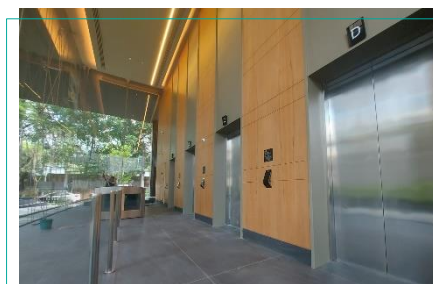
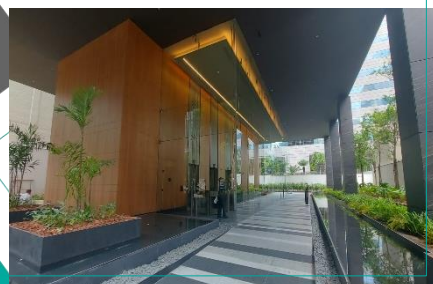
319 m<sup>2</sup> a 602 m<sup>2</sup>

### CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold

### ENDEREÇO

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



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



# 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

LOCATÁRIO

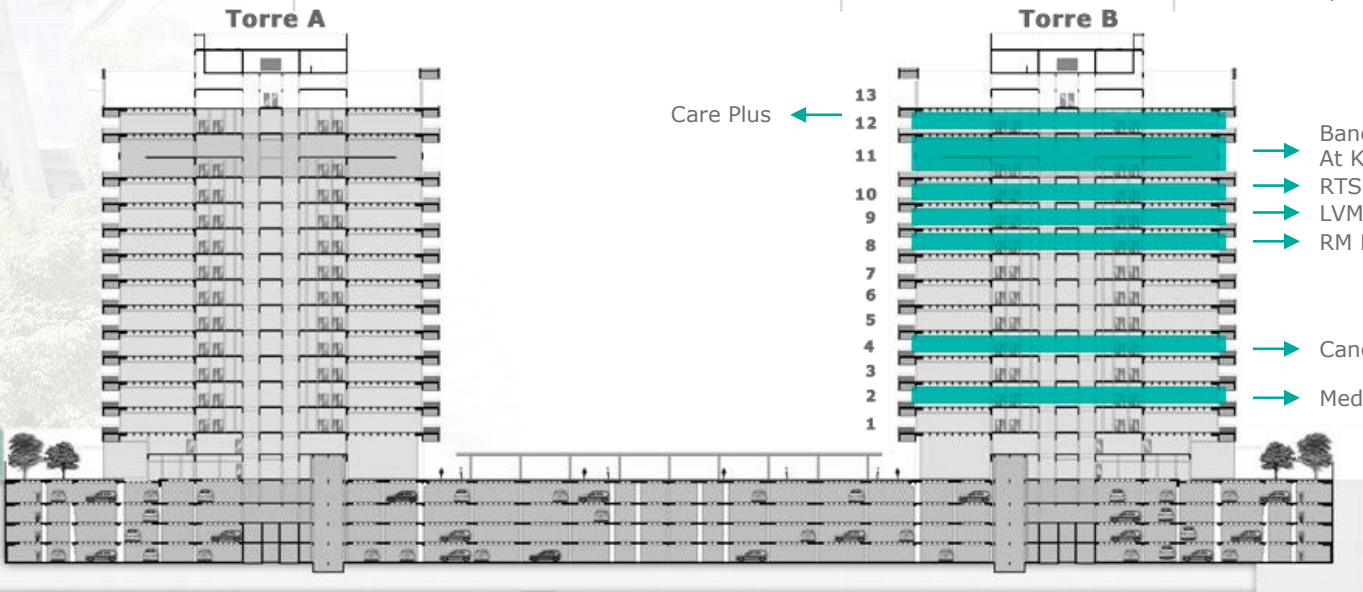
Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold

ENDEREÇO

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



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



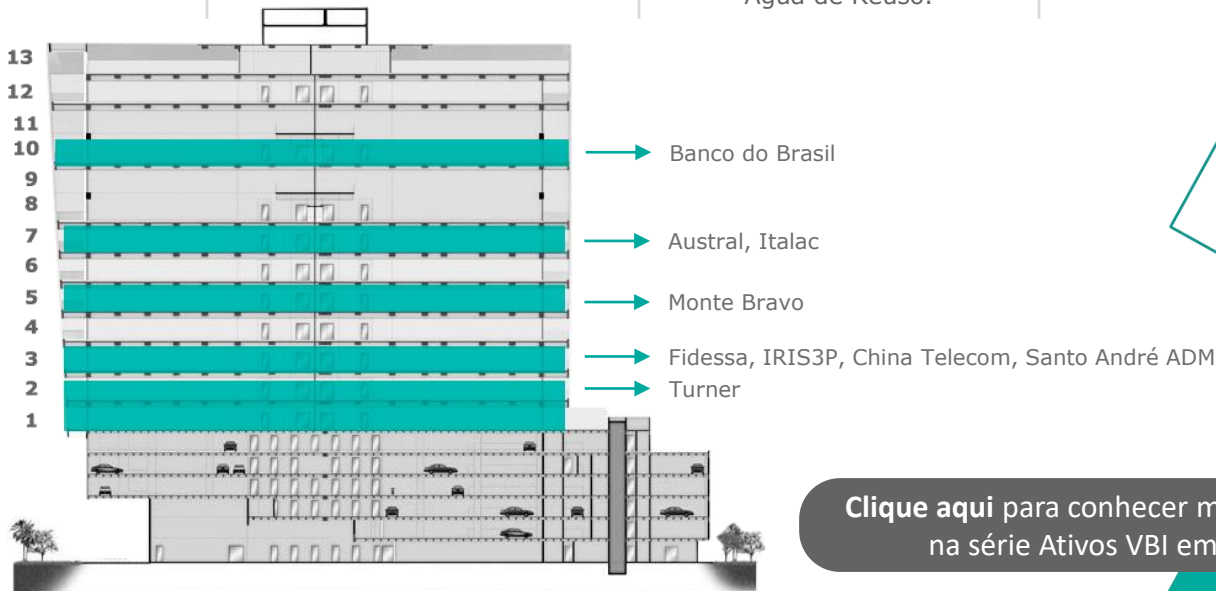
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[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 na série Ativos VBI em Foco



# 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

LOCATÁRIO

Locado para múltiplos  
locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Platinum

ENDEREÇO

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



[Clique aqui](#) para conhecer mais do ativo na série Ativos VBI em Foco



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  
mais de **R\$ 10,5** 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](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.