

**VBI**

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI PRIME PROPERTIES  
(PVBI11)**

ABRIL 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.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

### COTAS EMITIDAS

25.882.756

### 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

## ● ABRIL 2024



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 2.607,9 milhões



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

R\$ 100,76



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

R\$ 2.597,6 milhões



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

R\$ 100,36



**P/B**

1,00x



**ADTV**

R\$ 4,9 milhões



**NÚMERO DE COTISTAS**

164.683

<sup>1</sup>Data base em 30/04.

No mês de abril, conforme informado no relatório anterior, o locatário Credit Agricole concluiu a devolução de 2.213 m<sup>2</sup> ABL no ativo FL 4.440, desta forma a vacância do empreendimento sairá de 2,5% para 12,5%. Além disso, no dia 12/03, o Fundo recebeu notificação do locatário Santo André<sup>3</sup>, ocupante de 247 m<sup>2</sup> no ativo The One, referente a rescisão antecipada do contrato. O contrato prevê um aviso prévio de 90 dias, com isso a devolução está prevista para acontecer em junho de 2024. Adicionalmente, a gestão está trabalhando nas revisionais dos contratos de locação, bem como novas locações. No ativo The One, assinamos a revisional e extensão contratual de um locatário de 359 m<sup>2</sup>, onde teremos um incremento no valor de locação nominal de 48% a partir de agosto de 2024 e no ativo FL 4440, concluímos a revisional de um locatário de 1.183 m<sup>2</sup>, onde tivemos um incremento no valor de locação de 29% a partir de março de 2024. Já no ativo VOC, alugamos a área de 375 m<sup>2</sup> em maio de 2024 para a Gooxxy. Após essa locação, a vacância do empreendimento reduzirá para 31,5%.

A distribuição deste mês foi impactada positivamente em R\$ 0,01/cota, pelo pagamento dos aluguéis que estavam inadimplentes no mês de fevereiro/24.

No dia 07/05, os recibos de cotas das 6a emissão de cotas do Fundo foram convertidos em cotas do Fundo.

<sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>3</sup>Esta saída não afetará a vacância do Fundo devido o acordo de RMG firmado na aquisição do ativo The One.

Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Dado que a aquisição ocorreu no dia **18/04** a receita imobiliária, ainda que *pro rata*, só será impactada no caixa maio (competência abril).

## RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

Anunciamos a **aquisição da totalidade** das cotas do **VBI TR FARIA LIMA 4440 FII**, que detém 49,5% da fração ideal do edifício, passando o PVBI a ser proprietário de maneira direta e indireta de 100% do ativo **FL 4440**. Acesse o **Fato Relevante** ([clique aqui](#)) e a **Carta do Gestor** ([clique aqui](#)) com detalhes dessa aquisição.

### »»» POR QUE O AUMENTO NA EXPOSIÇÃO DO ATIVO SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

#### PROPOSTA DE VALOR

Aquisição de edifício AAA localizado na Av. Faria Lima, 87% locado, região altamente demandada no mercado. A transação conta com uma RMG no valor de R\$ 9,6 milhões. Com esta aquisição o PVBI passa a ser um dos únicos proprietários a deter 100% de um imóvel na Faria Lima

#### LOCALIZAÇÃO

Localizado em um ponto estratégico da região Faria Lima, entre a Av. Faria Lima e a Rua Elvira Ferraz

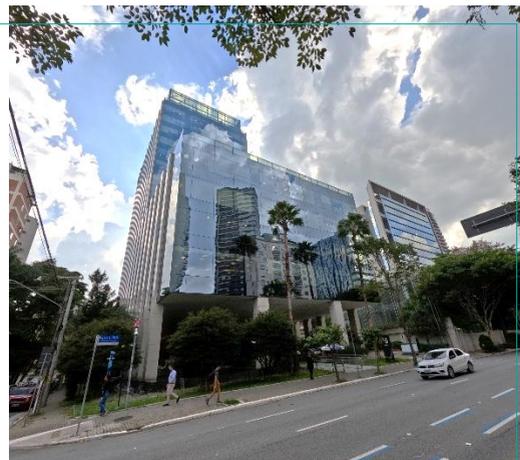
#### QUALIDADE TÉCNICA

O Ativo FL 4440 possui altas especificações técnicas e diferenciais sustentáveis, além de possuir certificações LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A



#### QUALIDADE DE LOCATÁRIOS

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



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Início da 7ª Emissão de Cotas do

# PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

A **VBI Real Estate** divulgou Anúncio de Início no dia 08/05 para comunicar o início da **7ª Emissão de Cotas do FII VBI Prime Properties (PVBI11)** com **montante total R\$ 350,0 milhões** correspondente a mais de **3,4 milhões de novas cotas**. A destinação desta emissão tem objetivo de adquirir 48% do Ativo Cidade Jardim e recompor o caixa do Fundo.



| administradora

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



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

**R\$ 0,65** de dividendo por cota  
Adicionalmente, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,66 aos recibos de cotas PVBI13, e R\$ 0,55 aos recibos de cotas PVBI15 da 6ª emissão

DATA DO PAGAMENTO

08/05

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL**

7,7%

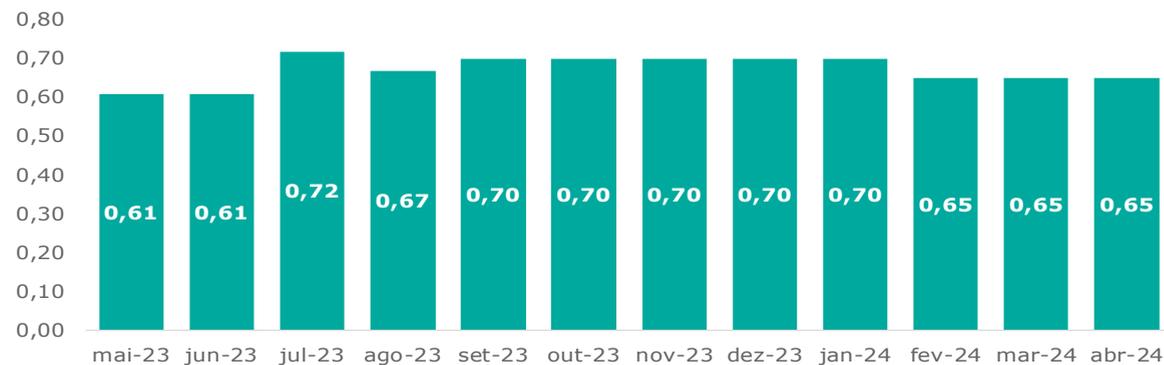
**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO**

7,8%

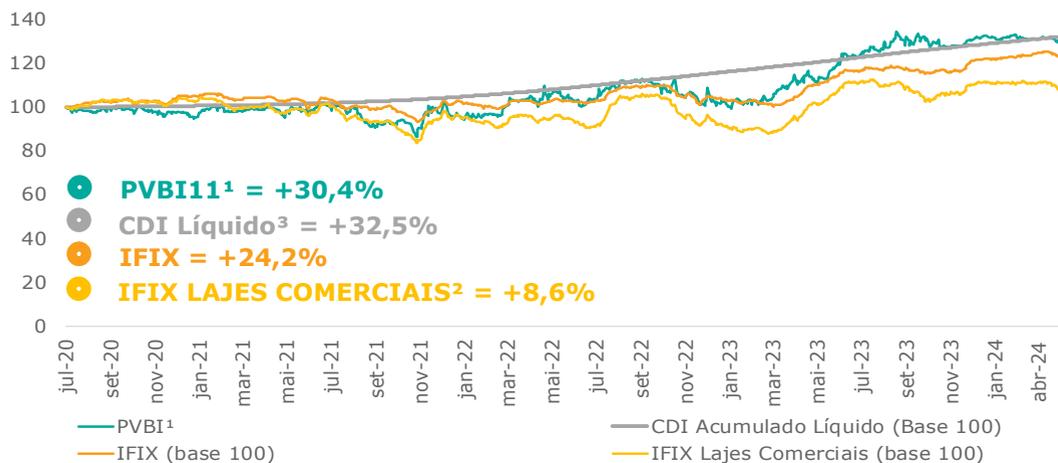
**RESERVA ACUMULADA**

R\$ 0,00/Cota

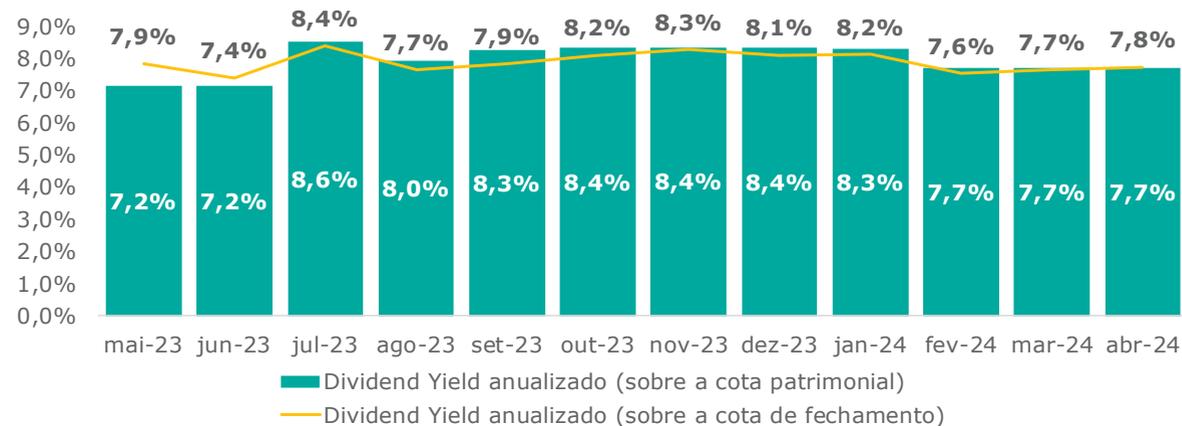
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

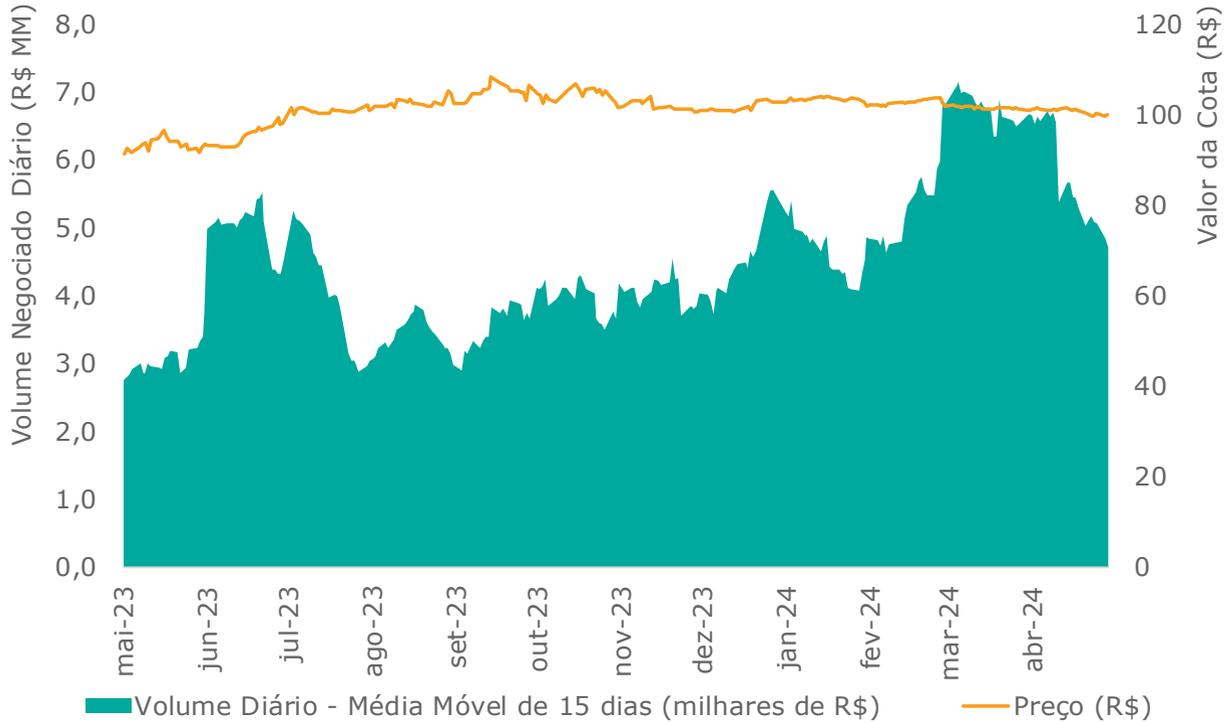




# LIQUIDEZ

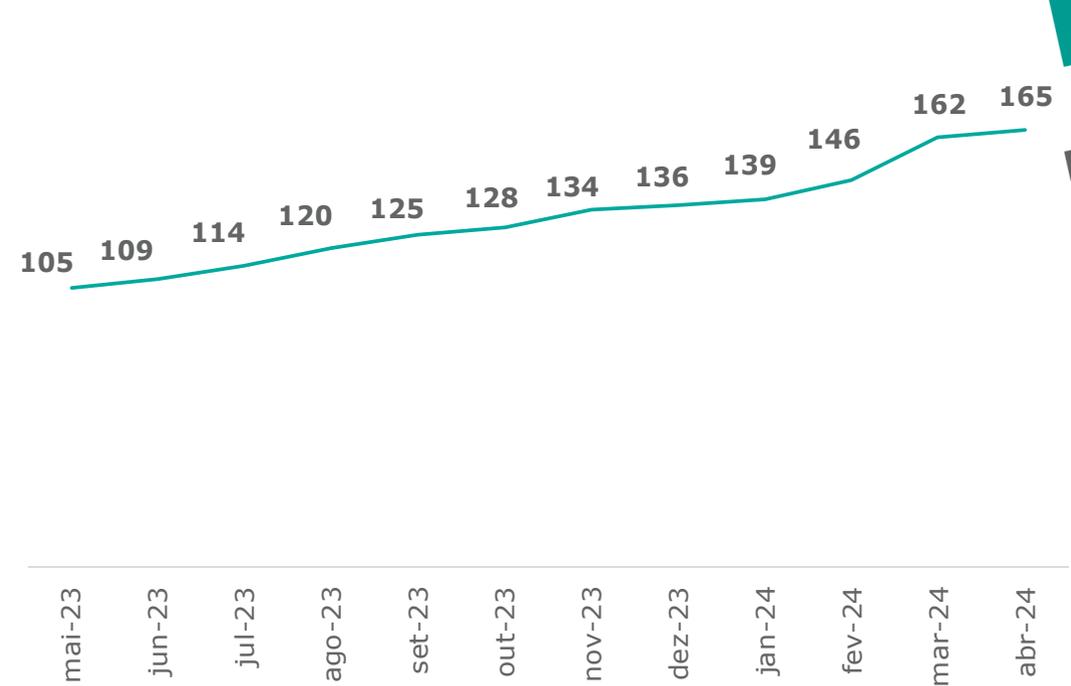
**ADTV de R\$ 4,9 milhões** que representa **4,1%** do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



Fundo com **6 Ativos** no portfólio e mais de **66 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>3</sup>
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0,0%	0,0%	74	32%
FL 4440 <sup>4</sup>	51%	9	22.112	11.166	2,5%	2,5%	23	19%
Union FL <sup>5</sup>	50%	3	10.084	5.042	84,7%	0,0%	13	10%
Vila Olímpia Corporate	65%	12	19.416	12.630	37,5%	37,5%	42	9%
The One <sup>6</sup>	58%	9	13.632	7.841	20,0%	0,0%	28	13%
Vera Cruz II	36%	3	19.808	7.202	0,0%	0,0%	59	16%
<b>TOTAL</b>		<b>37</b>	<b>107.392</b>	<b>66.221</b>	<b>16,4%</b>	<b>7,6%</b>	<b>43</b>	<b>99%</b>



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One



Vera Cruz II

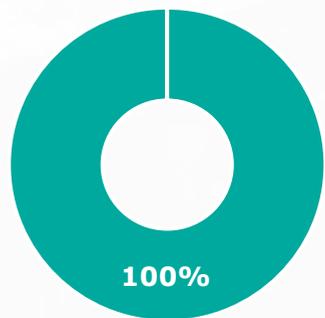
<sup>1</sup>Receita referente a competência de março de 2024 (caixa abril); <sup>2</sup>Vacância referente ao fechamento do mês de março (competência); <sup>3</sup>1% da receita imobiliária do Fundo refere-se a Cotas de FIIs; <sup>4</sup>Dado que a aquisição ocorreu no dia 18/04 a receita imobiliária, ainda que pro rata, só será impactada no caixa maio (competência abril); <sup>5</sup>Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; <sup>6</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.

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



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

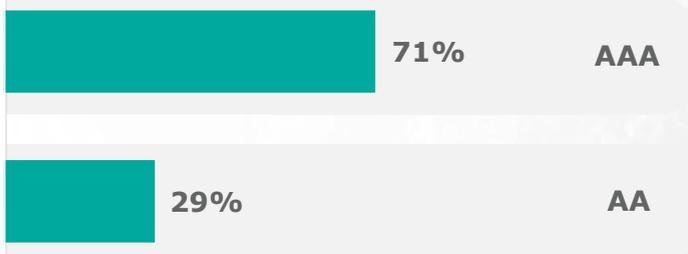
(% Receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



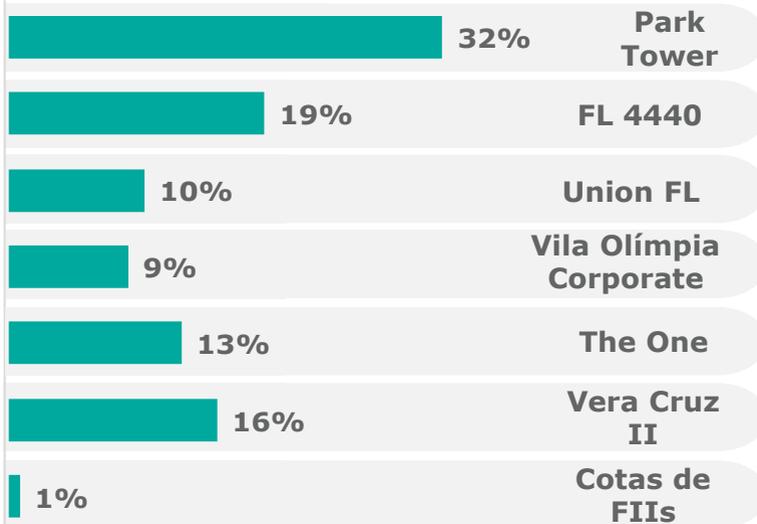
<sup>1</sup>Receita referente a competência de março de 2024 (caixa abril); <sup>2</sup>Dado que a aquisição ocorreu no dia 18/04 a receita imobiliária, ainda que pro rata, só será impactada no caixa maio (competência abril).

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

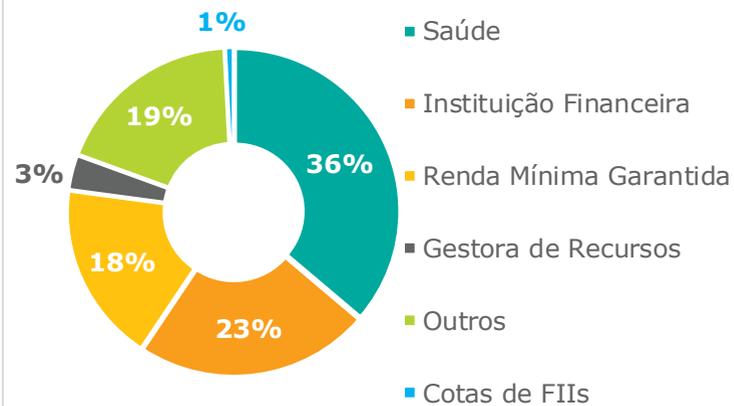


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

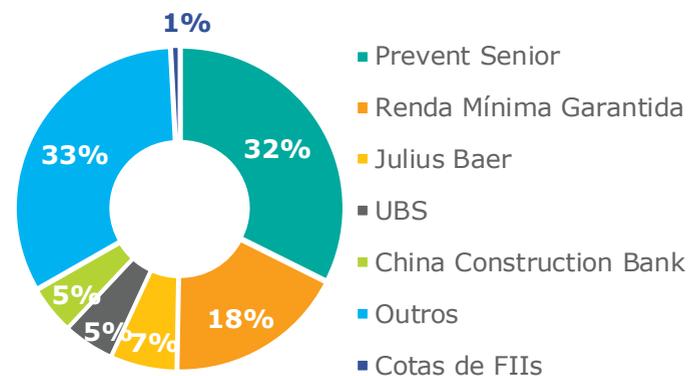
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



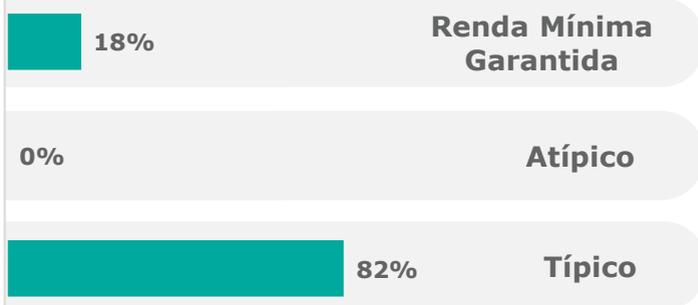
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



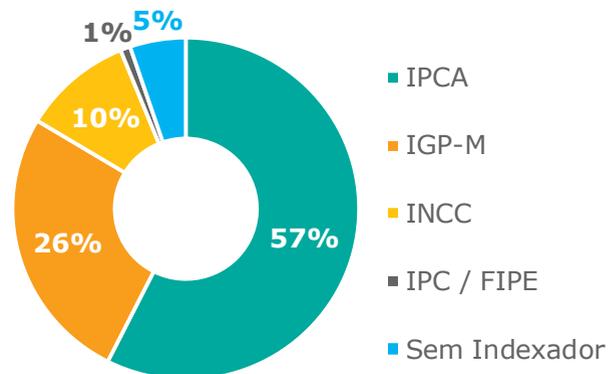
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



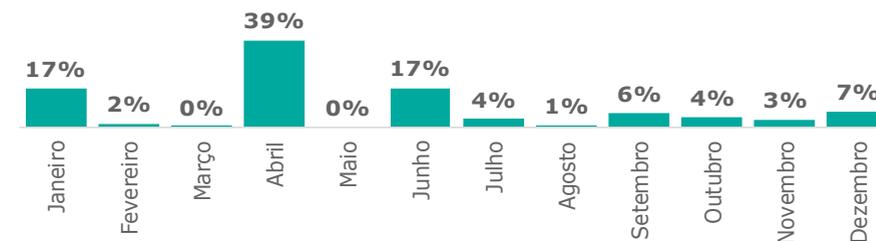
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



# CARTEIRA DE ATIVOS



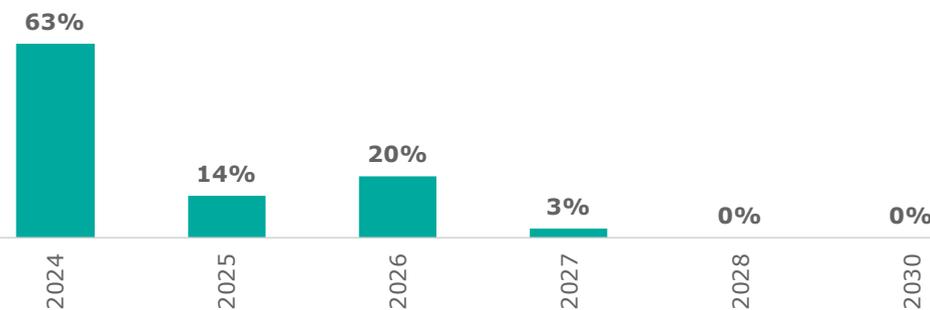
Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

**THE ONE:** Em 12/03, o Fundo recebeu notificação do locatário Santo André, que ocupa 247 m<sup>2</sup> no ativo The One, referente a rescisão antecipada do contrato. O contrato prevê aviso prévio de 90 dias, com isso a devolução está prevista para acontecer em junho de 2024. Esta devolução não afetará a vacância e os rendimentos do Fundo dado que na aquisição do Ativo foi firmado acordo de RMG.

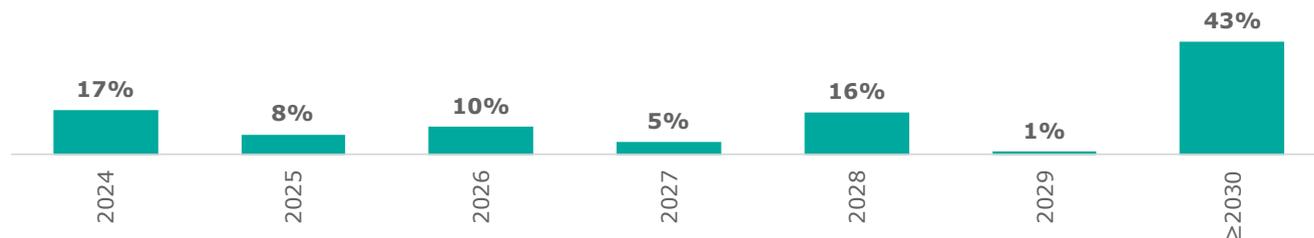
**FARIA LIMA 4.440:** No dia 26/03, houve a devolução de 2.213 m<sup>2</sup> ABL pelo locatário Credit Agricole no ativo Faria Lima 4.440. A vacância do empreendimento passará de 2,5% para 12,5% ao final de abril (caixa).

Considerando esta movimentação no Ativo FL 4440, a vacância do Fundo passará de 7,6% para 9,3% em abril/24. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>3</sup>) é de 3,6 anos.

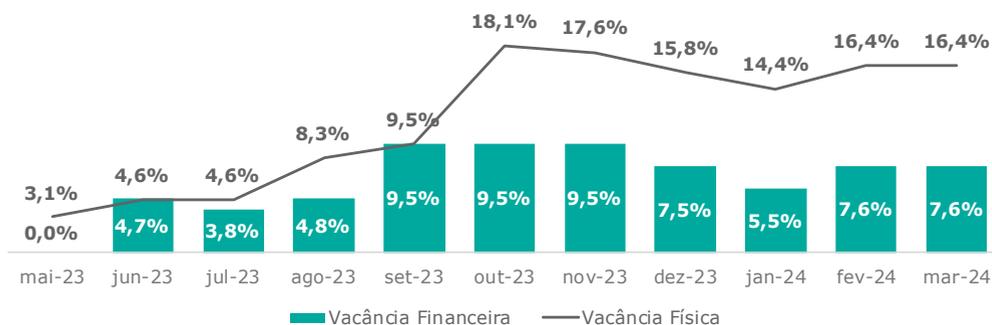
## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup> (% Receita)



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



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA<sup>2</sup>

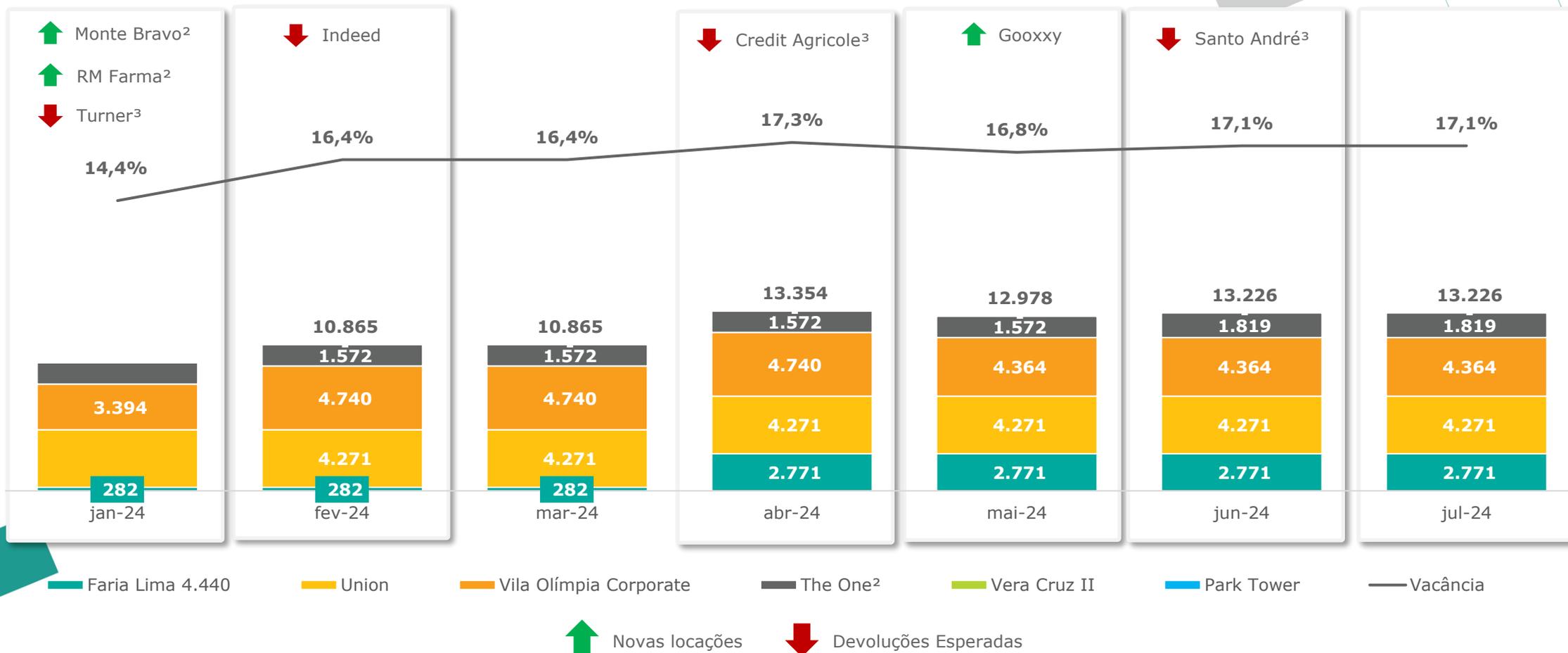


<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de abril de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>Referente ao competência março (caixa abril); <sup>3</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired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

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



## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



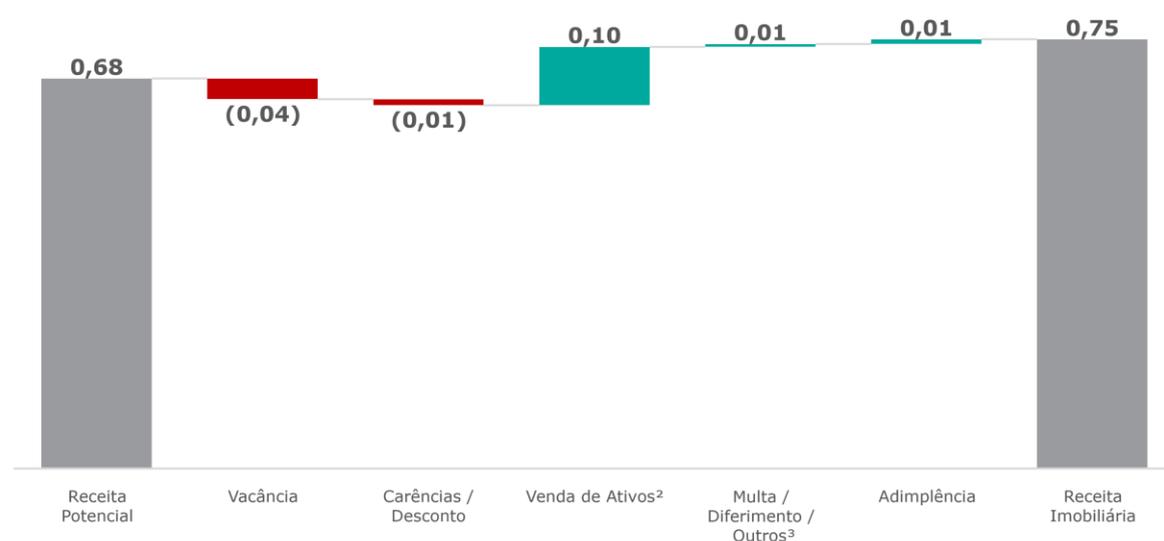
<sup>1</sup>Receita referente a competência de março de 2024 (caixa abril); <sup>2</sup>A Renda mínima garantida do ativo The One e da aquisição do FLFL foi acordada para cobrir a receita dos ativos por conta vacância e valores de locação abaixo do mercado.



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

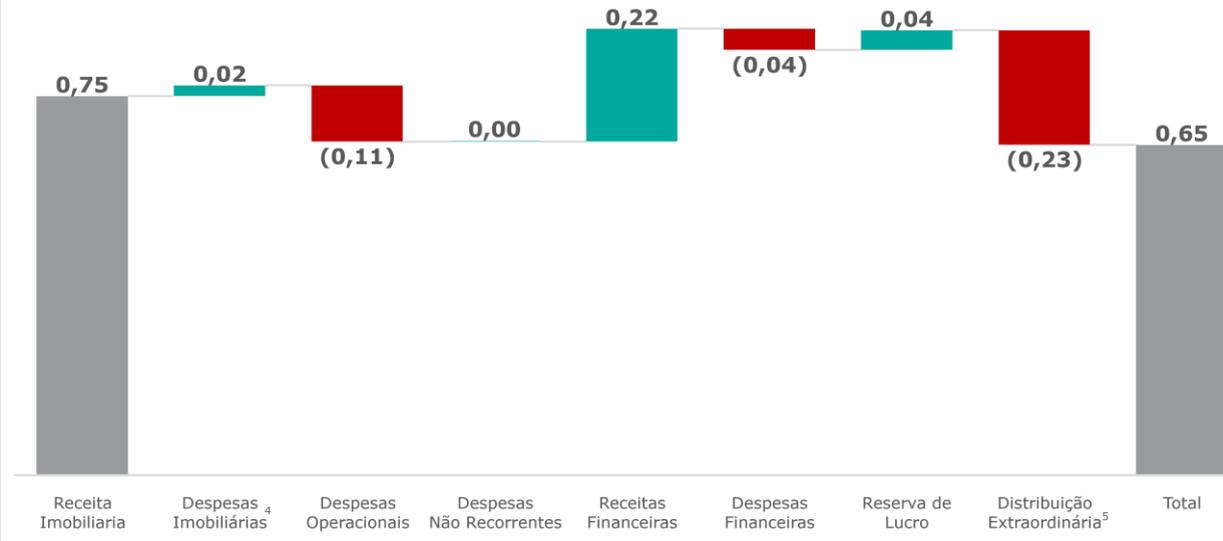
Ao término do mês de abril, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,68/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,04/cota devido a vacância do portfólio. As receitas foram impactadas positivamente em R\$ 0,10/cota no mês devido a rendimentos extraordinários<sup>1</sup> e em R\$ 0,01/cota pelo recebimento de aluguéis que estavam inadimplentes.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês caixa abril (competência março), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,75/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04/cota devido a despesas financeiras e R\$ 0,11/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,02/cota devido a reversão de despesas imobiliários e R\$ 0,22/ 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 utilizado parte da reserva de lucro (R\$ 0,04/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,65 cota em linha com o último mês. O Fundo realizou ainda distribuição dos recibos de cotas dos cotistas que entraram na 6ª emissão de cotas<sup>1</sup>.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



<sup>1</sup>Pagos a título dos recibos de cotas da 6ª emissão no dia 07/05 aos cotistas que exerceram o direito de preferência e subscrição de cotas do Fundo; <sup>2</sup>Rendimentos referente a venda do Ativo JK; <sup>3</sup>Rendimentos com cotas de FIIs; <sup>4</sup>Despesas Imobiliárias foram positivas devido a uma reversão do custo de comissão; <sup>5</sup>Distribuição Extraordinária dos recibos PVBI13 e PVBI15.

# RESULTADO<sup>1</sup>



Dividendo pago no dia **08/05**.

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

MÊS COMPETÊNCIA	MAR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	ABR-24		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>13,7</b>	<b>0,75</b>	<b>40,3</b>	<b>126,8</b>
Despesas Imobiliárias	0,4	0,02	(0,8)	(1,9)
Despesas Operacionais	(2,0)	(0,11)	(5,1)	(15,0)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(17,0)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>12,1</b>	<b>0,66</b>	<b>34,4</b>	<b>109,8</b>
Receitas Financeiras	4,1	0,22	5,1	7,1
Despesas Financeiras	(0,8)	(0,04)	(0,8)	(0,8)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>3,3</b>	<b>0,18</b>	<b>4,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>15,4</b>	<b>0,84</b>	<b>38,7</b>	<b>116,2</b>
Reserva de Lucro	0,7	0,04	1,4	5,1
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>12,0</b>	<b>0,65</b>	<b>35,9</b>	<b>116,3</b>
<b>Distribuição Extraordinária PVBI13 e PVBI15<sup>3</sup></b>	<b>4,2</b>	<b>0,23</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,65</b>		<b>1,95</b>	<b>8,06</b>



# 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** do Ativo The One anteriormente pertencente ao ONEF11



Ativo Vera Cruz II

2020

## 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)

2021



Ativo Union FL



Ativo Torre B JK

2022

## DEZEMBRO

- **Desinvestimento** Ativo Torre B JK

2023



Ativo Vila Olímpia Corporate



Ativo The One

2024

## 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**

# 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



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



## FL 4440

### CONSTRUÇÃO

2011

### ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

### ABL DETIDA PELO FUNDO

11.166 m<sup>2</sup>

### ABL DO ATIVO

22.112 m<sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

1.161 m<sup>2</sup> a 2.213 m<sup>2</sup>

### LOCATÁRIO

Locado para múltiplos locatários

### CERTIFICAÇÕES

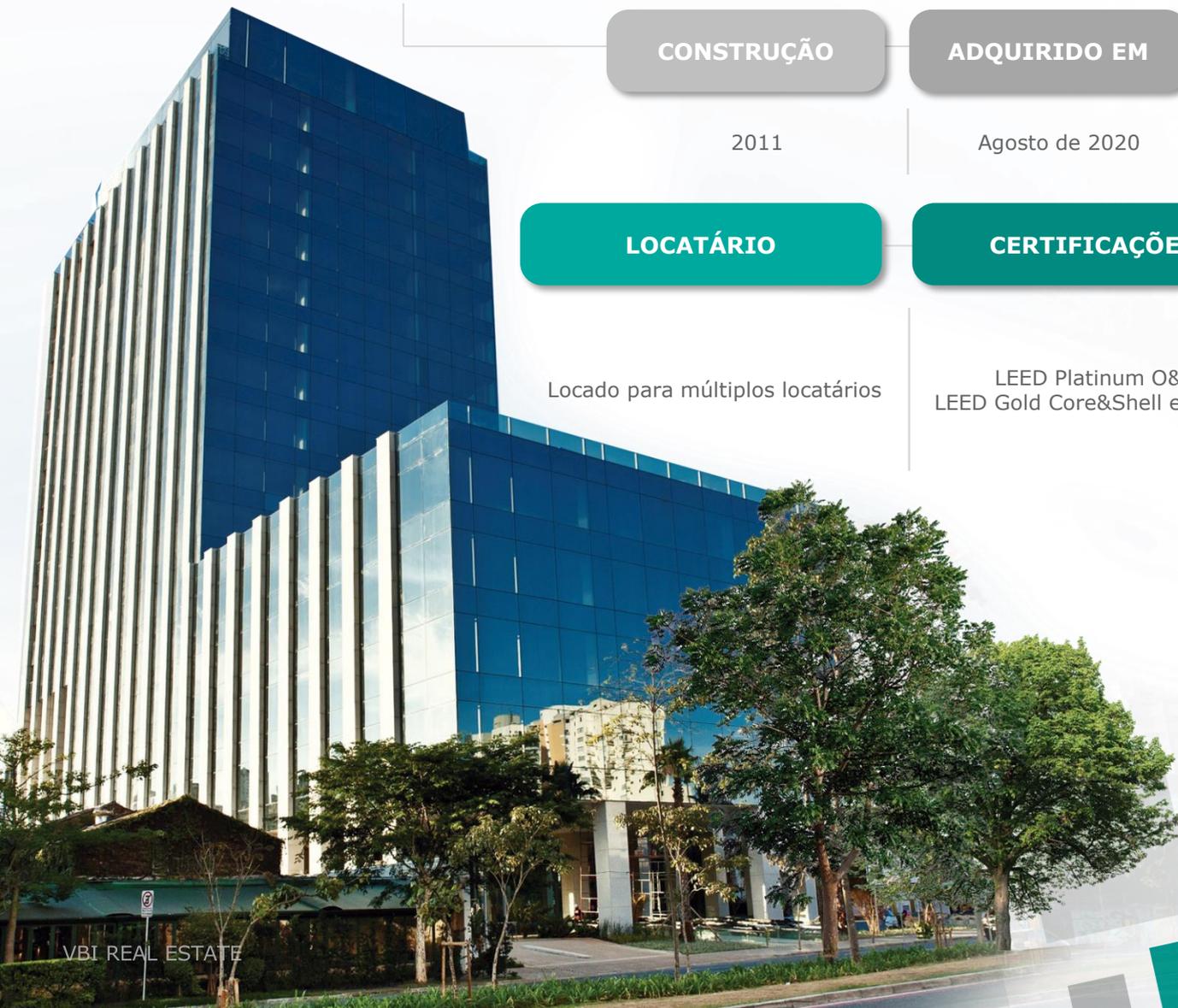
LEED Platinum O&M,  
LEED Gold Core&Shell e Triple A

### DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Iluminação Sustentável,  
Reuso de água de chuva,  
Reciclagem,  
Projetos de Arborização,  
Iluminação Natural,  
Bicicletário no térreo

### ENDEREÇO

Av. Brigadeiro Faria Lima,  
4.440 - Vila Olímpia, SP



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## PARK TOWER

CONSTRUÇÃO

2018

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL DETIDA PELO FUNDO

22.340 m<sup>2</sup>

ABL DO ATIVO

22.340 m<sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS

1.570 m<sup>2</sup> a 1.850 m<sup>2</sup>

LOCATÁRIO

100% locado para a Prevent Senior

CERTIFICAÇÕES

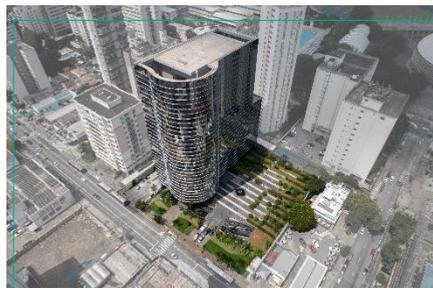
LEED Gold Core&Shell e Triple A

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Iluminação Sustentável;  
Reuso de água de chuva;  
Reciclagem;  
Projetos de Arborização;  
Iluminação Natural;  
Bicicletário no térreo.

ENDEREÇO

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521  
Paraíso, SP



# 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 DETIDA PELO FUNDO

5.042 m<sup>2</sup>

### ABL DO ATIVO

10.084 m<sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

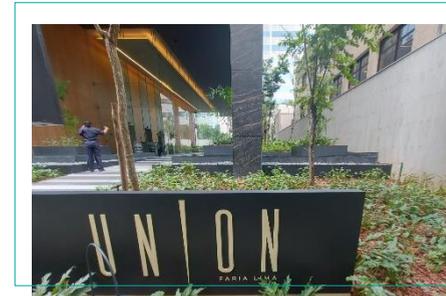
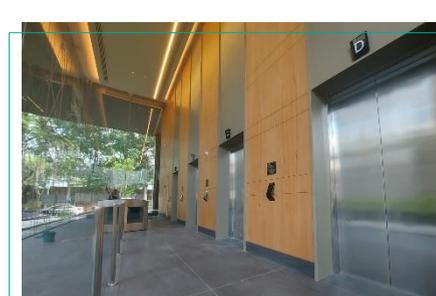
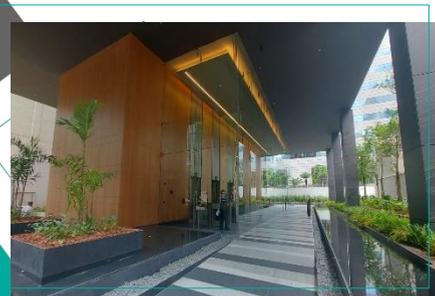
319 m<sup>2</sup> a 602 m<sup>2</sup>

### CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold

### ENDEREÇO

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



# 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 DETIDA PELO FUNDO

12.630 m<sup>2</sup>

### ABL DO ATIVO

Torre B – 19.416 m<sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

1.508 m<sup>2</sup> a 2.697 m<sup>2</sup>

### LOCATÁRIO

Locado para múltiplos locatários

### CERTIFICAÇÕES

LEED Gold

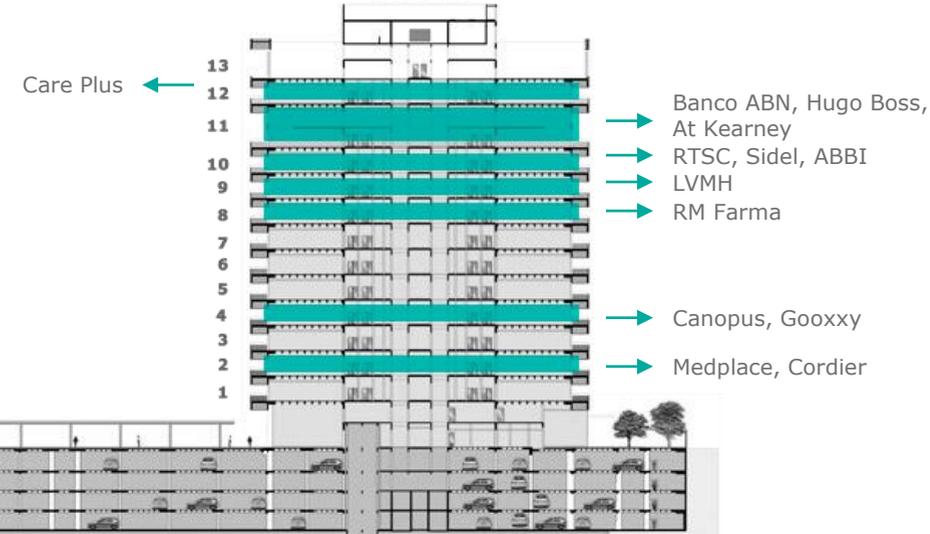
### ENDEREÇO

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

### Torre A



### Torre B



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## THE ONE

### CONSTRUÇÃO

2012

### ADQUIRIDO EM

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

### ABL DETIDA PELO FUNDO

7.841 m<sup>2</sup>

### ABL DO ATIVO

13.632 m<sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

7.841m<sup>2</sup> de área BOMA divididos em 6 andares

### LOCATÁRIO

Locado para múltiplos locatários

### CERTIFICAÇÕES

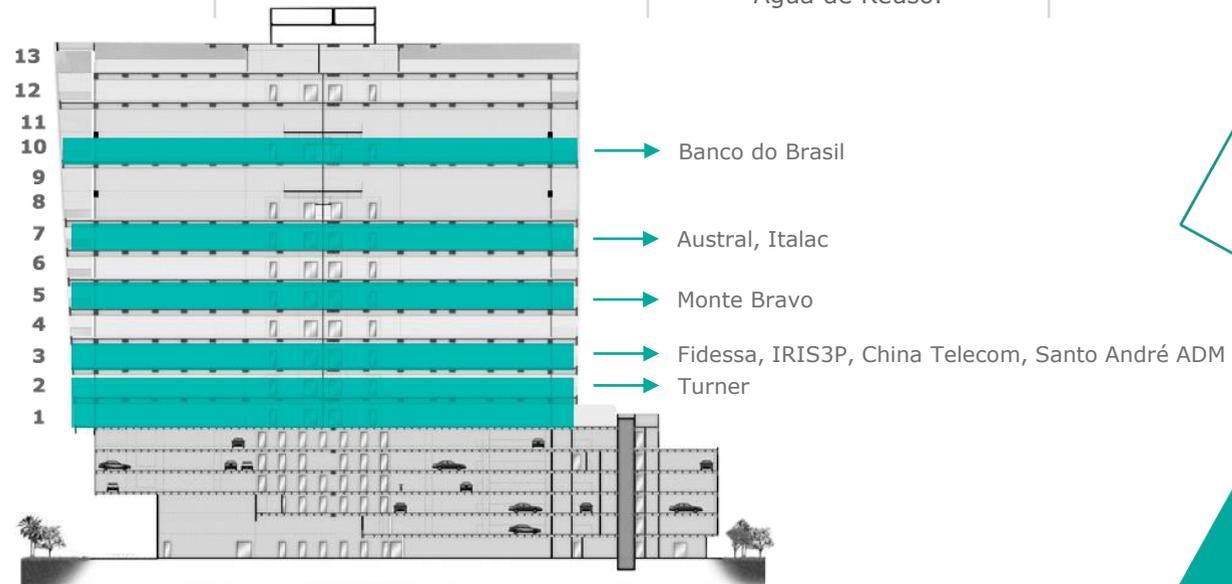
LEED Silver Core&Shell e Existing Building

### DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

Coleta seletiva;  
Bicicletário;  
Iluminação LED;  
Água de Reuso.

### ENDEREÇO

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, SP



# 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



# VBINNEWS

**CLIQUE**  
para assinar e  
ficar por dentro  
de todas as  
novidades

A **newsletter mensal**  
da VBI Real Estate que  
traz os dividendos dos  
FIIs, aparições da VBI  
na mídia, um panorama  
geral do último mês e  
muito mais!

**VBINNEWS**  
— 3ª EDIÇÃO —



SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,0** 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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

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.