



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

PATRIA

SETEMBRO 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

27.130.068²

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 Mercado¹ do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PVBI passou a integrar o IFIX em janeiro/2021; ²Já 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 LÍQUIDO¹

R\$ 2.852,1 milhões

 VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 105,13

 MARKET CAP¹

R\$ 2.285,4 milhões

 COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 84,24

 P/B

0,80x

 ADTV

R\$ 10,5 milhões

 NÚMERO DE COTISTAS

166.508

¹Data base em 30/09.

● SETEMBRO 2024

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

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:


- Não houve movimentações de locatários no Fundo, desta forma, a vacância física do agosto permaneceu em de 15,7% e a financeira de 7,3% dado que alguns ativos do Fundo detêm contratos de renda mínima garantida que cobrem vacância. Não há novas saídas e entradas esperadas para os próximos meses. 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 neste relatório 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 1.489 m² de ABL, foram realizados.
- Foi assinada a revisional de 1.520 m² no Ativo FL 4440, com um acréscimo de aproximadamente 44% no valor de locação, com impacto a partir de out/24. Adicionalmente, o time de Gestão está trabalhando em outras 3 revisionais com previsão de formalização das novas condições comerciais até o fim do ano. Esses locatários representam 6,88% da receita do Fundo.

RENDIMENTOS:

- No mês, o Fundo reduziu a distribuição de rendimentos para R\$ 0,55/cota, conforme antecipado no último relatório, dado que este foi o último recebimento do lucro referente a venda do ativo JK. Também de modo não recorrente o Fundo recebeu aproximadamente R\$ 350 mil de repasse acumulado do condomínio do Ativo Vera Cruz. Vale ressaltar que esse foi o primeiro mês com o impacto da Unidade 72, do Edifício Cidade Jardim, na receita do Fundo.

 Clique para assistir aos vídeos reports

 Clique para assistir aos podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

Foram pagos R\$ 0,55 de dividendo por cota referente ao mês de setembro

DATA DO PAGAMENTO

07/10

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

6,3%

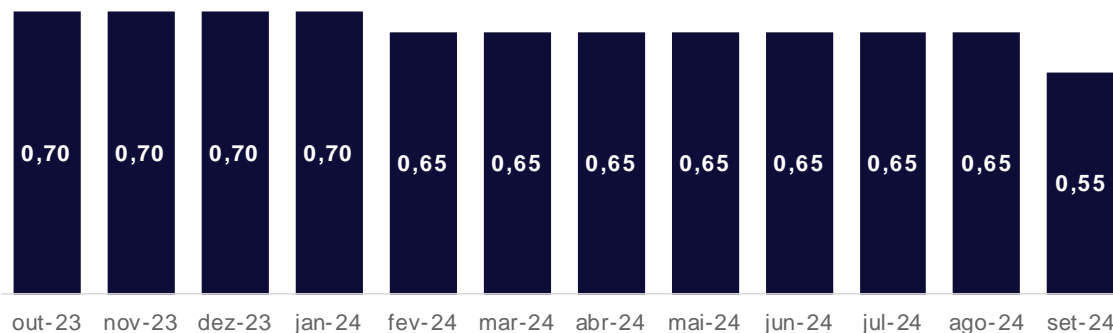
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

7,8%

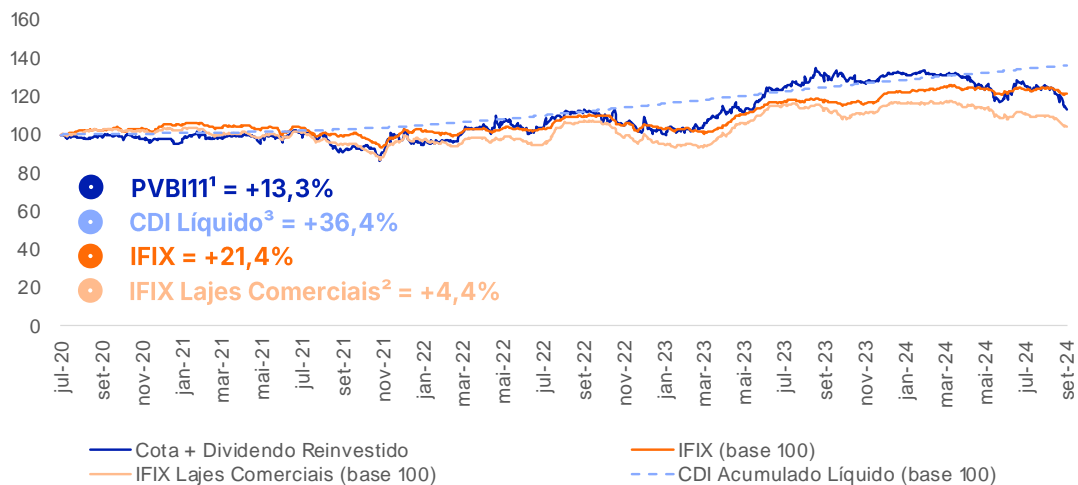
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,16 /cota

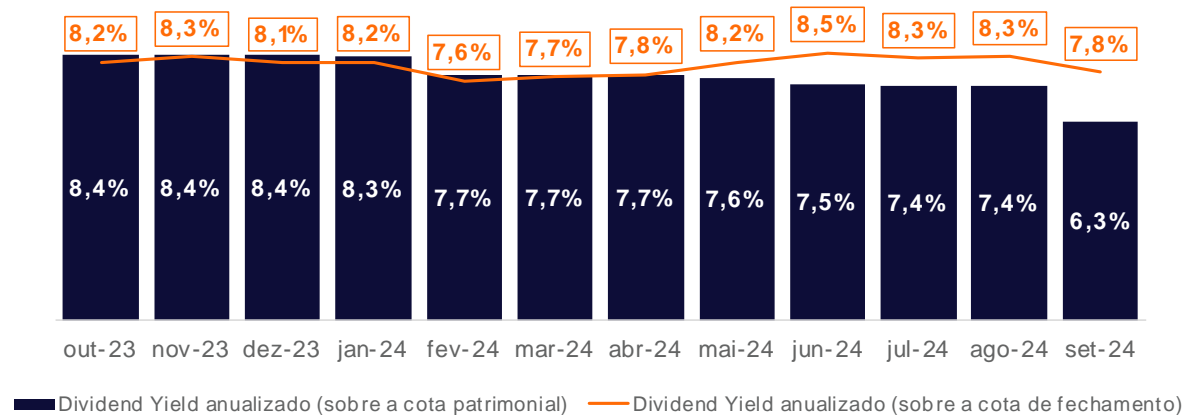
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

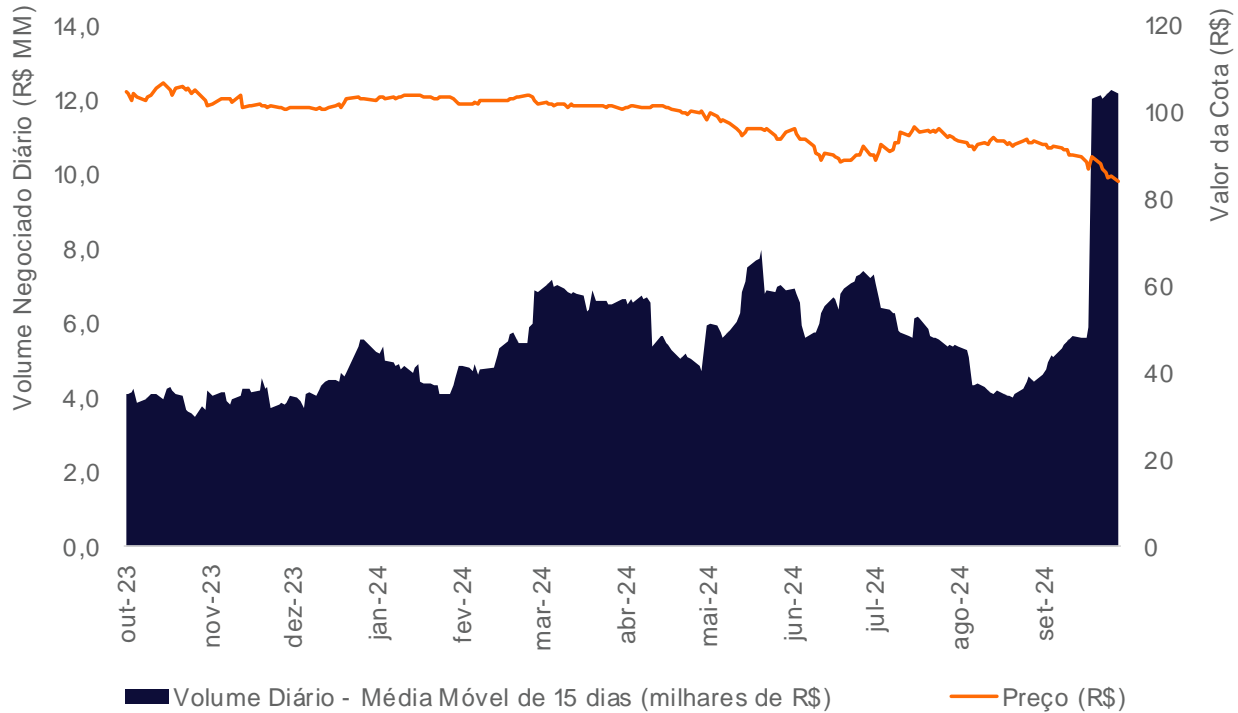




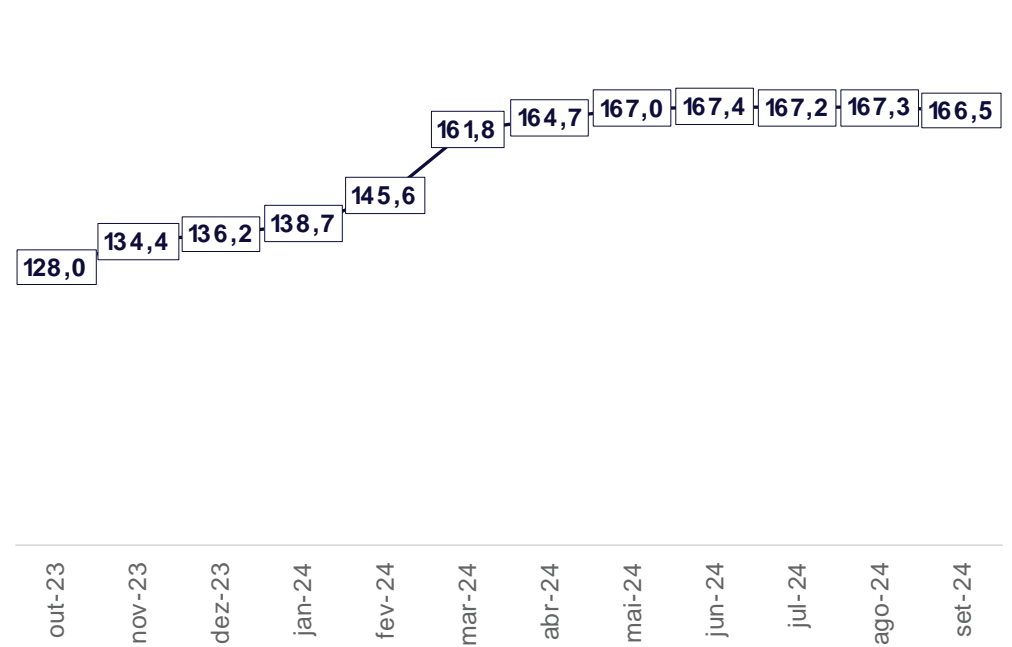
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 10,5 milhões que representa 9,6% do *market cap* ao final do mês, Fundo com maior liquidez diária do segmento.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



Fundo com 7 Ativos no portfólio e mais de 83 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

| ATIVO | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m ²) | ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²) | VACÂNCIA FÍSICA ² | VACÂNCIA FINANCEIRA ² | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) | % DA RECEITA ⁵ |
|------------------------|---------|--------------|-----------------------------|---|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Park Tower | 100% | 1 | 22.340 | 22.340 | 0,0% | 0,0% | 70 | 21% |
| FL 4440 ⁴ | 100% | 8 | 22.112 | 22.112 | 12,5% | 6,3% | 34 | 35% |
| Union FL ³ | 50% | 3 | 10.084 | 5.042 | 84,7% | 0,0% | 13 | 7% |
| Vila Olímpia Corporate | 65% | 13 | 19.416 | 12.630 | 34,5% | 37,5% | 37 | 5% |
| The One ⁴ | 58% | 8 | 13.632 | 7.841 | 23,2% | 0,0% | 24 | 12% |
| Vera Cruz II | 36% | 3 | 19.808 | 7.202 | 0,0% | 0,0% | 54 | 10% |
| Cidade Jardim | 48% | 3 | 14.357 | 6.853 | 0,0% | 0,0% | 76 | 11% |
| TOTAL | | 39 | 121.748 | 84.020 | 15,7% | 7,3% | 56 | 100% |



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One



Vera Cruz II



Cidade Jardim

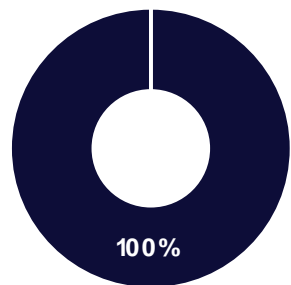
¹Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro); ²Vacância referente ao fechamento do mês de agosto (competência); ³Renda mínima garantida do Ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância financeira do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ⁴A renda mínima garantida referente a aquisição do Ativos The One e VBI TR Faria Lima 4440 (Ativo FLFL 4440) foi acordada para cobrir vacância financeira e valores de locação abaixo do mercado; ⁵1% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FII's.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)

79%

AAA

21%

AA

¹Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro).

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

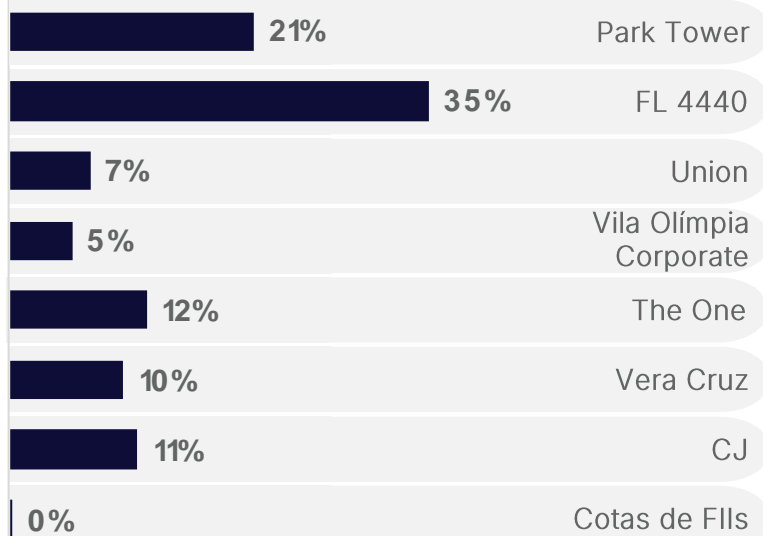


CARTEIRA DE ATIVOS¹

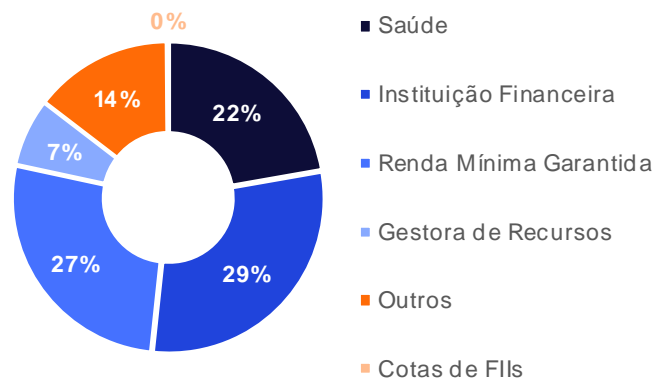


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

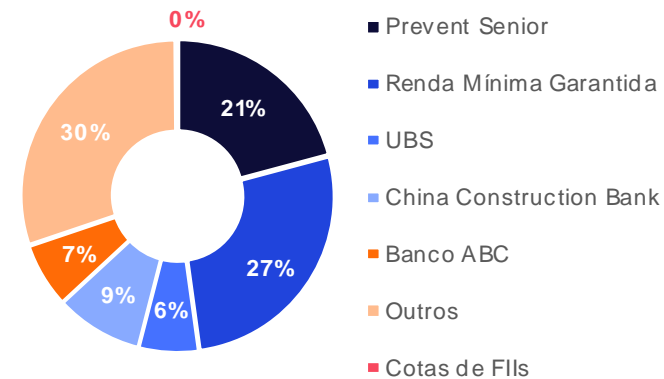
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



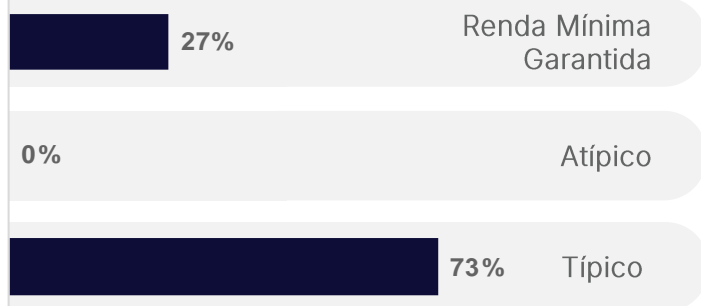
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



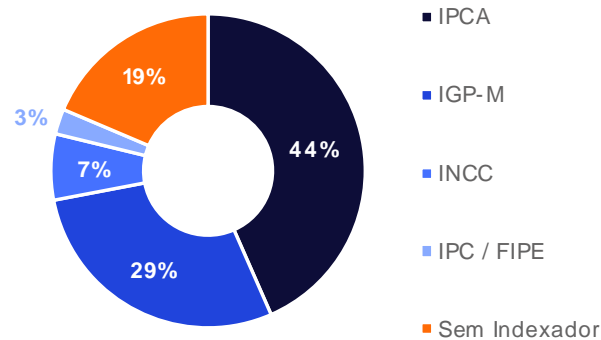
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



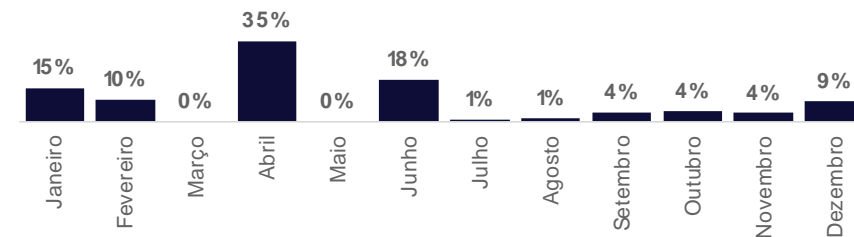
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



CARTEIRA DE ATIVOS



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

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de Setembro foi o primeiro mês que o antigo locatário Santo André não tem mais obrigações com o Fundo.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

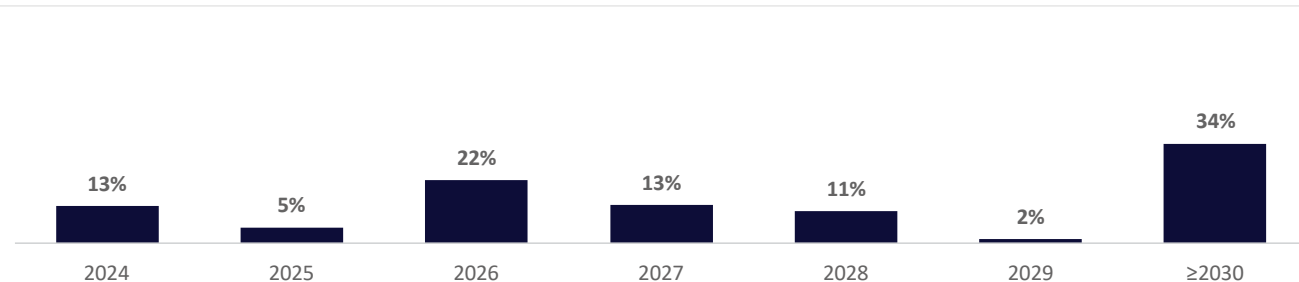
- Os reajustes previstos para o mês, referente a 1.489 m² de ABL, foram realizados.
- Foi assinada a revisional de 1.520 m² no Ativo FL 4440, com um acréscimo de aproximadamente 44% no valor de locação, com impacto a partir de out/24. Adicionalmente, o time de Gestão está trabalhando em outras 3 revisionais com previsão de formalização das novas condições comerciais até o fim do ano. Esses locatários representam 6,88% da receita do Fundo.

OVERVIEW:

A vacância física de Agosto é de 15,7% e a financeira de 7,3% dado que alguns ativos do Fundo detém contratos de renda mínima garantida que cobrem vacância.

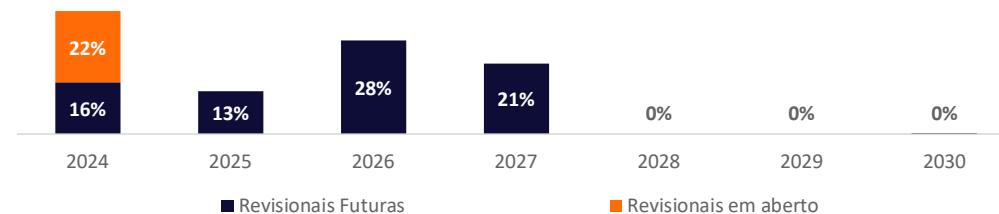
O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 4,3 anos.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO^{1,4} (% Receita)

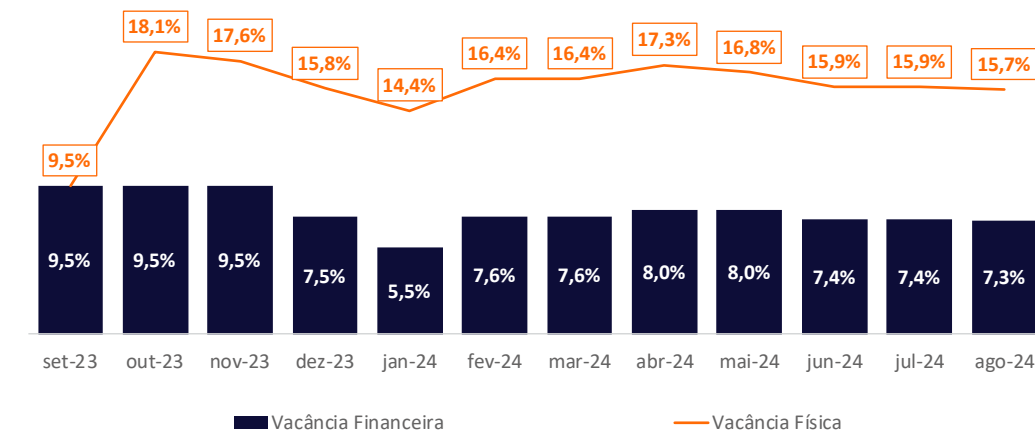


Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO^{1,4} (% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA²



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de agosto de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²Referente à competência agosto (caixa setembro);

³WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Já levando em consideração a renovação do CCB;

⁵Revisionais que tanto o locatário como o Fundo podem solicitar a qualquer momento.

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.

Como parte da estratégia, faremos um evento para brokers, destacando as novas ofertas e incentivando engajamento.

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 – 92.797 m² (boma)

VISITAS REALIZADAS – 51.927 m² (boma)

VALIDAÇÃO TÉCNICA – 20.151 m² (boma)

PROPOSTAS – 9.111 m² (boma)

RENDA MÍNIMA GARANTIDA



DESCRIÇÃO POR ATIVO

FL 4440 (referente a 49,5% do edifício)

Vendedora pagou um valor complementar de aproximadamente R\$ 9,6 milhões para o complemento da receita operacional do PVBI até o esgotamento do valor. Como ainda não conseguimos locar as áreas disponíveis, devemos terminar de apurar/usar esse complemento de renda ainda esse ano.

UNION

Vendedora garante ao fundo uma renda mínima de R\$ 200/m², corrigido pela inflação, atualmente em R\$ 261,58/m², sobre a área do PVBI (50% do ativo) durante período de 12 meses após a emissão do habite-se (emitido em Outubro de 2023).

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 locar as áreas, devemos terminar de apurar/usar esse complemento de renda ainda esse ano.

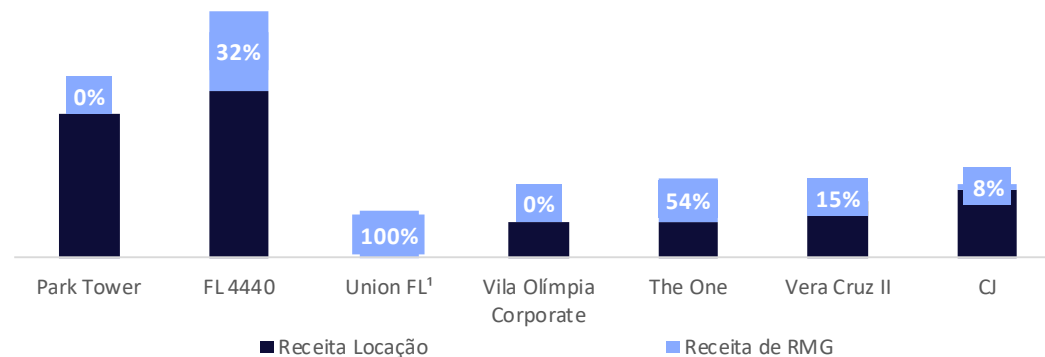
VERA CRUZ

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.

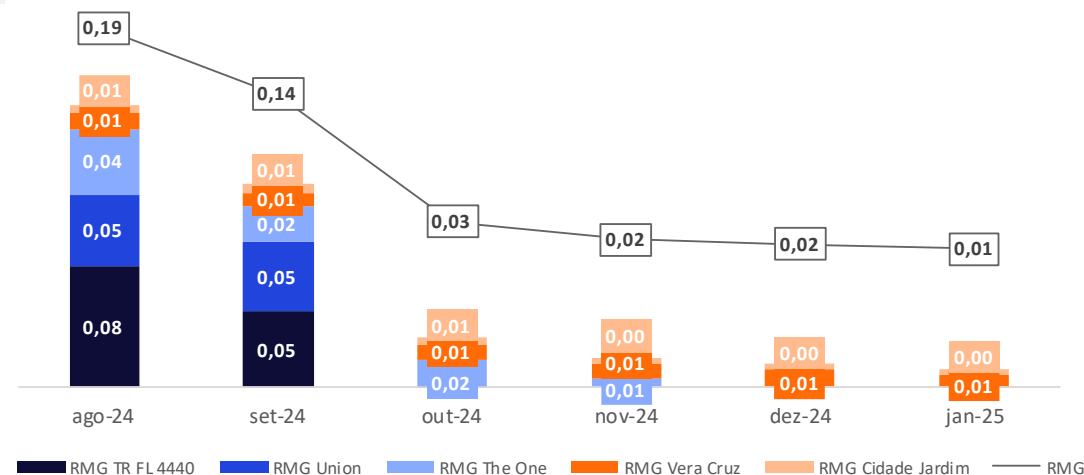
CIDADE JARDIM

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 (agosto)



COMPOSIÇÃO DAS RMG ESPERADA^{2, 3} (por cota)



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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de setembro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,76/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,04/cota e R\$ 0,01/cota devido a vacância, carências e descontos do portfólio, respectivamente. Além do impacto positivo de R\$ 0,06/cota e R\$ 0,01/cota referente ao último recebimento caixa, não recorrente, da venda do Ativo JK e do repasse acumulado do condomínio do Vera Cruz.

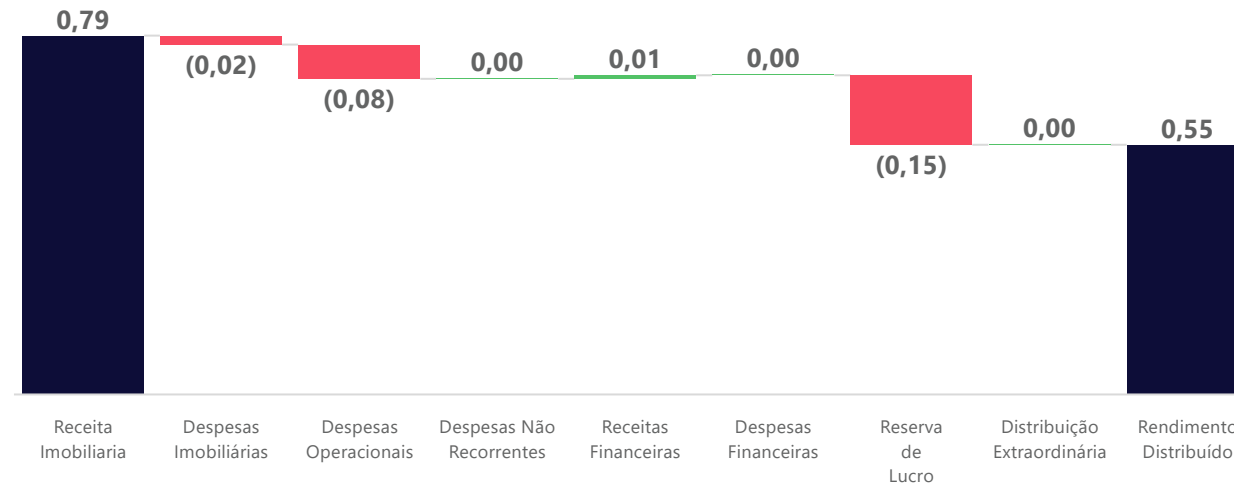
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



¹Receita com rendimentos das cotas do HAAA11.

Referente ao mês caixa setembro (competência agosto), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,79/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,02/cota e 0,08/cota devido a despesas imobiliárias e despesas operacionais, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,01/cota referente à receitas financeiras. Como informado no último relatório, foram retidos recursos que representam R\$ 0,15/cota para a reserva de lucro, e distribuído R\$ 0,55/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Dividendo pago no dia 07/10

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| MÊS COMPETÊNCIA | AGO-24 | R\$/cota | ACUM. 2024 | ACUM. 12M |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
| MÊS CAIXA | SET-24 | | COMPETÊNCIA | COMPETÊNCIA |
| Receita Imobiliária | 21,5 | 0,79 | 132,5 | 166,1 |
| Despesas Imobiliárias | (0,5) | (0,02) | (3,0) | (3,7) |
| Despesas Operacionais | (2,0) | (0,08) | (15,6) | (20,5) |
| Outras Despesas | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Despesas - Total | (2,6) | (0,10) | (18,6) | (24,2) |
| Resultado Operacional | 18,9 | 0,70 | 113,9 | 141,9 |
| Receitas Financeiras | 0,2 | 0,01 | 13,6 | 14,7 |
| Despesas Financeiras | 0,0 | 0,00 | (0,8) | (0,8) |
| Resultado Financeiro Líquido | 0,2 | 0,01 | 12,9 | 14,0 |
| Lucro Líquido | 19,1 | 0,70 | 126,8 | 155,9 |
| Reserva de Lucro | (4,2) | (0,15) | (3,0) | 8,8 |
| Resultado Distribuído² | 14,9 | 0,55 | 118,9 | 159,1 |
| Distribuído por cota | 0,55 | | 5,10 | 7,90 |

¹Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro); ²Distribuição 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

JULHO

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

AGOSTO

- Aquisição Ativo FL 4440

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Park Tower

2021



Ativo Union FL



Ativo Torre B JK

2022

DEZEMBRO

- Desinvestimento Ativo Torre B JK

2023



Ativo Vila Olímpia Corporate



Ativo The One

2024

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 ESG¹



Uma das maiores empresas de consultoria e avaliação ESG da América Latina e Caribe. Saiba mais em: www.nintgroup.com

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



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

¹ESG = 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 m ² | 22.112 m ² | 1.161 m ² a 2.213 m ² |
| 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 m ² | 22.340 m ² | 1.570 m ² a 1.850 m ² |
| LOCATÁRIO | CERTIFICAÇÕES | DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS | | ENDEREÇO |
| 100% locado para a Prevent Senior | 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 Luís Antônio, 3.521 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 m²

ABL DETIDA PELO FUNDO

5.042 m²

QUADRO DE ÁREAS

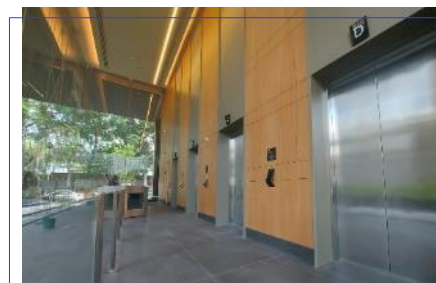
319 m² a 602 m²

CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold

ENDEREÇO

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

LOCATÁRIO

Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold

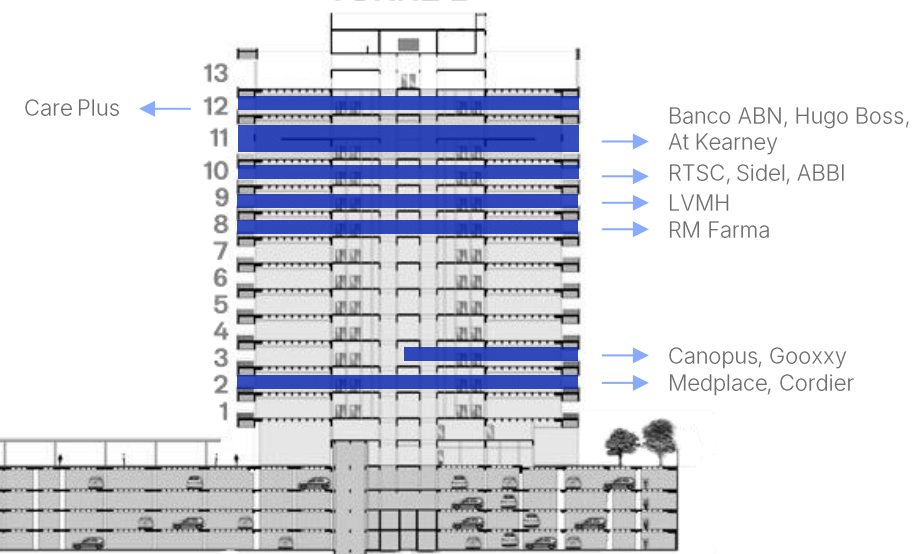
ENDEREÇO

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

TORRE A



TORRE B



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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

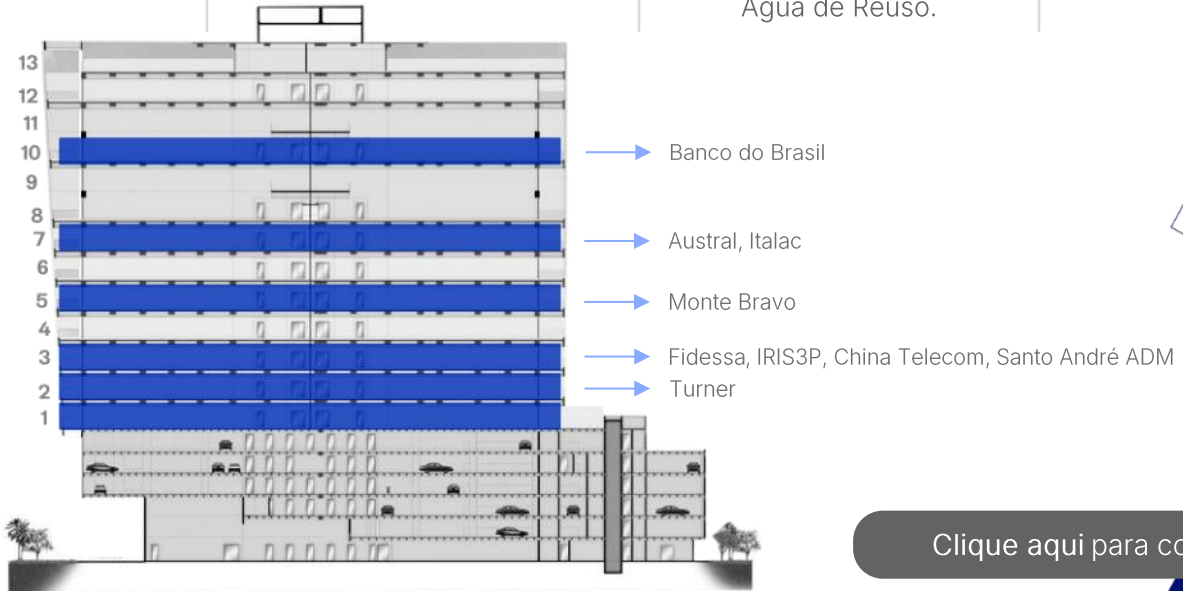


[Clique aqui para mais informações dos ativos](#)

THE ONE

| CONSTRUÇÃO | ADQUIRIDO EM | ABL DO ATIVO | ABL DETIDA PELO FUNDO | QUADRO DE ÁREAS |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|---|
| 2012 | 1ª Aquisição em Setembro de 2023 2ª Aquisição em Dezembro 2023 | 13.632 m ² | 7.841 m ² | 7.841m ² 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; Bicicletário; Iluminação LED; 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 m²

ABL DETIDA PELO FUNDO

7.202 m²

QUADRO DE ÁREAS

7.202 m² 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](#)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos



CIDADE JARDIM

CONSTRUÇÃO

2013

ADQUIRIDO EM

Junho de 2024

ABL DETIDA PELO FUNDO

6.853 m² (48%)

ABL DO ATIVO

14.357 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.570 m² a 1.850 m²

LOCATÁRIO

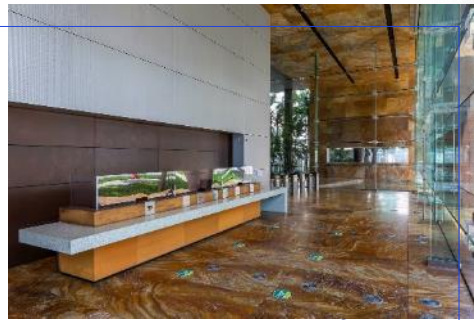
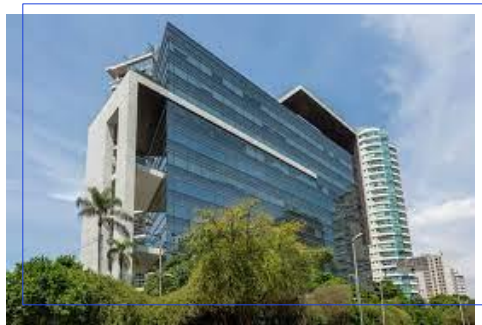
Locado para múltiplos locatários

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold Core&Shell e Triple A

ENDEREÇO

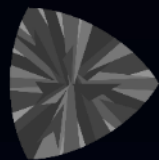
Av. Cidade Jardim, 803 Itaim Bibi



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

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.