

VBI
REAL ESTATE

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas

NO MONTANTE INICIAL DE ATÉ R\$ 800.000.069,44



XP
Coordenador Líder

Itaú BBA
Coordenador

J.Safrá | Investment Bank
Coordenador

JANEIRO 2024



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de pedido de registro sob o rito automático, em regime de melhores esforços, de cotas, da 6ª (sexta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES** (“Fundo”), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (“Administradora”) e gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.** (“Gestora”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”), pelo **BANCO SAFRA S.A.** (“Banco Safra”) e pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.** (“Itaú BBA” e, em conjunto com o Banco Safra e o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte à distribuição da Oferta, e não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Sexta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”) e nos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Prospecto e neste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário foi preparado pelos Coordenadores e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas

informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelo gestor do Fundo e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, bem como das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

Os Coordenadores e a Gestora bem como suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

O Coordenador Líder e a Gestora bem como seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sas. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

DISCLAIMER

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A decisão de investimento em Novas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr riscos relativos ao setor de atuação do Fundo.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada).

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26, INCISO VI "b", DA RESOLUÇÃO CVM 160, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO. AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

A PRESENTE OFERTA E AS NOVAS COTAS EM QUESTÃO TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS NOVAS COTAS, DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE

CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE



A VBI



O FUNDO



ANÁLISE DE
MERCADO



A EMISSÃO



O FUNDO APÓS
EMISSÃO



ANEXO



CARACTERÍSTICAS
DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

SUMÁRIO EXECUTIVO

O que é o **PVBI11**?

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido diretamente em **imóveis alvo** e direitos reais sobre imóveis relacionados ao segmento **corporativo**.

O FUNDO:

R\$ 1,77 bi de PL¹ com portfólio composto por 6 ativos, com localização estratégica³ na cidade de São Paulo

PERFORMANCE:

2.095 bps acima do IFIX do setor² e 983 bps acima do IFIX desde o início

¹Referente ao fechamento de dezembro 2023; ²Considera a participação dos FIIs PVBI11, BRCR11, JSRE11, HGRE11, GTWR11, BROF11, VINO11, RCRB11, HGPO11, RECT11, TEPP11, AIEC11, XPPR11, PATC11 de laje comercial na participação proporcional do IFIX em 19/01/2024; ³Conforme visão da Gestora VBI Real Estate.

Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMANÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

6ª EMISSÃO DE COTAS



Captação no montante inicial de **R\$ 800,0 milhões** com **100%** do pipeline localizado na região da **Faria Lima e Jardins**.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS



Reforço de Caixa e outras obrigações à pagar do Fundo (R\$ 51,5 milhões);



FL 4.440: Aquisição de **49,5% do FL 4.440** (R\$ 447 milhões), consolidando **100% do ativo AAA** na Faria Lima, região com menor índice de vacância de SP;



Pipeline adicional de **3 ativos** aderentes a estratégia do Fundo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



A **VBI Real Estate** é uma **gestora de recursos** focada em investimentos no segmento imobiliário brasileiro.

CAPITAL COMPROMETIDO de aproximadamente **R\$ 9,5 BI¹**

- **TIME:** 60 pessoas, com executivos somando mais de **15 anos** de experiência em investimentos no mercado imobiliário brasileiro;
- **PERFORMANCE²:** **983+bps**, **2.582+bps** e **2.834+bps** de desempenho desde o início para as maiores estratégias de FIIs (PVBI11, LVBI11 e CVBI11);
- **VERTICALMENTE INTEGRADA:** Cada **vertical** possui um **time especializado** e **100% dedicado** para a **gestão dos respectivos segmentos**, incluindo os ativos performados (core) e ativos em desenvolvimento.
- **PLATAFORMA DIVERSIFICADA:** **13 FIIs** listados na B3 + **2 FIIs** negociados em ambiente CETIP e fundos de *total return* (private equity);
- **NÍVEL DE ESPECIALIZAÇÃO NO SETOR,** totalmente focado no mercado imobiliário, incluindo 100 investimentos realizados;

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

¹Trata-se de valor arredondado, data base 29/12/2023; ²Em relação ao IFIX. Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate, data base 19/01/2024.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PLATAFORMA DE REAL ESTATE DIVERSIFICADA NOS PRINCIPAIS SEGMENTOS

DESENVOLVIMENTO

- **+40** ativos desenvolvidos desde 2008;
- **+224 mil m²** de ABL em galpões logísticos e **+68 mil m²** em edifícios corporativos, sendo **+R\$ 492 MM investidos** em galpões logísticos e **+R\$ 888 MM investidos** em edifícios corporativos (AAA);
- Plataforma de **moradia estudantil** com **mais de 2.100 camas**;

CORE

- **13 FIIs** listados na B3 + **2 FIIs** em ambiente CETIP;
- **R\$ 7,9 BI** de AuM¹;

CRÉDITO

- **R\$ 2,6 BI** originados.

¹Trata-se de valor arredondado, data base 29/12/2023. Montante considera o valor captado historicamente e utiliza como base os anúncios de encerramento de ofertas públicas.
Fonte: VBI Real Estate, data base 4T23.

presença em
18 Estados



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SEGMENTO *OFFICE*



Rio Office Tower
Centro | RJ



Pátio Malzoni
Faria Lima

Union Faria Lima
Faria Lima



FL 4440
Faria Lima



Park Tower
Jardim Paulista

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SEGMENTO *OFFICE*

RODRIGO ABBUD, FRICS

Sócio Fundador e Head
segmento *Office*

27 anos de
experiência

17 anos de
#timeVBI

Rodrigo é sócio fundador da **VBI Real Estate** e está envolvido na plataforma de investimentos desde 2006. É formado em Engenharia pela USP, com M.B.A pela Reading University, pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors e Fellow pelo RICS. Antes da VBI, trabalhou por 11 anos na CBRE, empresa de consultoria imobiliária, onde foi diretor, atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores.



NATALIA LANDI

Portfolio Manager
9 anos de experiência



MATHEUS KAMMER

Operações
8 anos de experiência



RAUL CASTELO BRANCO

Análise de Mercado
6 anos de experiência



HUGO BONATES

Locações e Relacionamento
14 anos de experiência

+ R\$ 3,5 BI

sob gestão no nosso portfólio *office*, composto de **15 ativos**¹

6 FIIs dedicados
(PVBI, PATC,
BLMO, BLCA, TRNT e
FLFL)

**1 projeto em
desenvolvimento**
em um **fundo de
multiestratégia**

98.000 m²²
desenvolvidos
no segmento

**TIR
realizada de
27%**¹

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

¹Em ativos realizados, considerando Ativos dos Fundos: FII VBI FL4440, PVBI11, PATC11, TRNT11, BLMO11, BLCA11 e um projeto em desenvolvimento em um Fundo Multiestratégia; ²Trata-se de valor arredondado.

Fonte: VBI Real Estate, data base 29/12/2023

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE



A VBI



O FUNDO



ANÁLISE DE
MERCADO



A EMISSÃO



O FUNDO APÓS
EMISSÃO



ANEXO



CARACTERÍSTICAS
DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O FUNDO – PVBI11

Conheça mais em www.pvbi11.com.br

FII com objetivo de **obtenção de renda e ganho de capital**, através do investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido diretamente em **imóveis alvo** e direitos reais sobre imóveis relacionados ao **segmento corporativo**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³
R\$ 1,77 BI

P/B⁵
1,03x

DY³ 12 MESES
7,8%

ADTV⁴
R\$ 5,2 MM

ABL total
66 mil m²

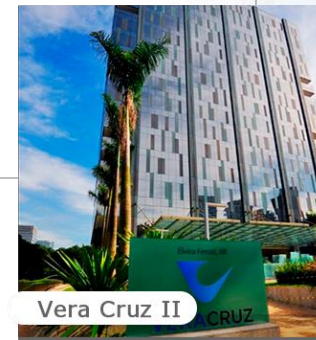
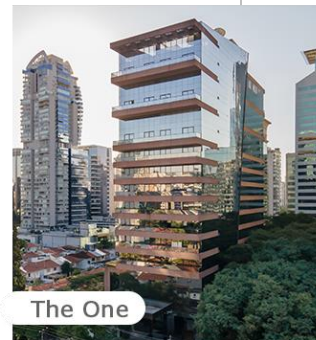
COTISTAS
136 mil

36 LOCATÁRIOS

QUALQUER RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

¹Conforme estudo da Niint ([clique aqui](#)); ²O Fundo detém 100% do Ativo Park Tower, 51% do Ativo FL 4.440, 50% do Union Faria Lima, 65% do Vila Olímpia Corporate Torre B, 58% no The One e 36% no Vera Cruz II; ³Com base no valor da cota patrimonial em 29/12; ⁴Volume negociado de 01/12/2023 a 28/12/2023; ⁵Data base da cota patrimonial 29/12/2023 e da cota mercado 28/12/2023. Fonte: VBI Real Estate, data base de 29/12/2023 considera o número de cotas após a 5ª Emissão liquidadas até esta data

6 ativos
NO PORTFÓLIO²



 **Fundo rotulado como ESG¹ no Brasil**

FL 4.440

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio do Fundo avaliado em R\$ 27.715/m²

CARTEIRA DE ATIVOS - PVBI11



FL 4.440

ABL total	22.112 m ²
ABL detido pelo Fundo	11.166 m ² (51%)
Nº Locatários	9
Vacância física ²	3%
% da receita no Fundo	20%
Classe do Ativo ³	AAA
Valor do ativo por m ² ⁴	35.095



PARK TOWER

ABL total	22.340 m ²
ABL detido pelo Fundo	22.340 m ² (100%)
Nº Locatários	1
Vacância física ²	0%
% da receita no Fundo	34%
Classe do Ativo ³	AAA
Valor do ativo por m ² ⁴	20.167



UNION FL

ABL total	10.084 m ²
ABL detido pelo Fundo	5.042 m ² (50%)
Nº Locatários	3
Vacância física ^{1,2}	0%
% da receita no Fundo	7%
Classe do Ativo ³	A
Valor do ativo por m ² ⁴	37.161



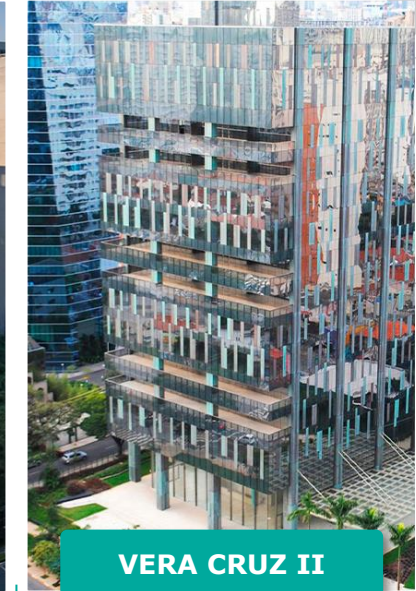
VILA OLÍMPIA CORPORATE

ABL total	19.416 m ²
ABL detido pelo Fundo	12.630 m ² (65%)
Nº Locatários	12
Vacância física ²	33%
% da receita no Fundo	8%
Classe do Ativo ³	AAA
Valor do ativo por m ² ⁴	22.566



THE ONE

ABL total	13.632 m ²
ABL detido pelo Fundo	7.842 m ² (58%)
Nº Locatários	8
Vacância física ²	20%
% da receita no Fundo	14%
Classe do Ativo ³	AA
Valor do ativo por m ² ⁴	36.242



VERA CRUZ II

ABL total	19.808 m ²
ABL detido pelo Fundo	7.202 m ² (36%)
Nº Locatários	3
Vacância física ²	0%
% da receita no Fundo	17%
Classe do Ativo ³	AA
Valor do ativo por m ² ⁴	41.657

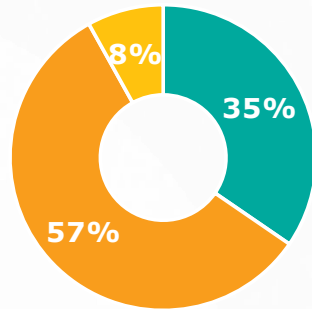
¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²A vacância foi calculada pela VBI, utilizando como base a divisão entre o ABL locado e o ABL total detido pelo fundo; ³Classificação Buildings; ⁴O cálculo do valor do Ativo por m² foi realizado pela VBI Real Estate, utilizando como base a divisão entre o valor justo do Ativo disponível no laudo de avaliação e o m² detido pelo Fundo. Fonte: VBI Real Estate, data base 28/12/2023

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

LOCALIZAÇÃO estratégica



- Jardins
- Faria Lima
- Vila Olímpia

Portfólio localizado em regiões de SP com baixa vacância¹ em lajes corporativas

¹Matéria Valor Econômico: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2023/03/03/guerra-de-precos-agita-mercado-de-escritorios.ghtml>.
Fonte: VBI Real Estate

Avenida Faria Lima

Union Faria Lima

Park Tower

Avenida Brigadeiro Luis Antônio

Avenida JK

The One

FL 4.440

Vera Cruz II

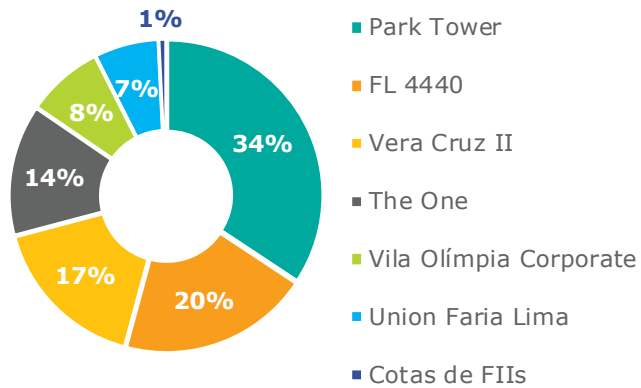
Vila Olímpia Corporate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

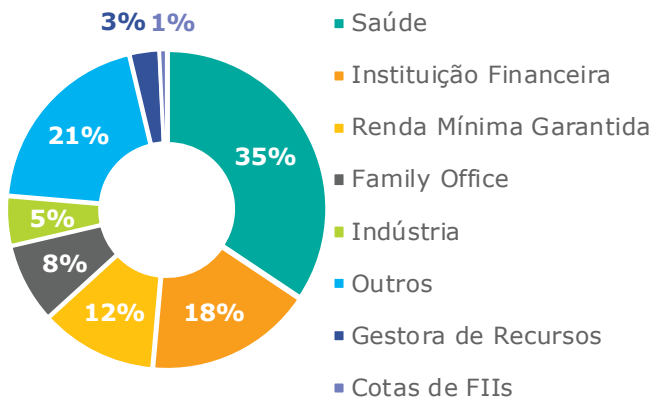
MATERIAL PUBLICITÁRIO

PORTFÓLIO ATUAL PVBI

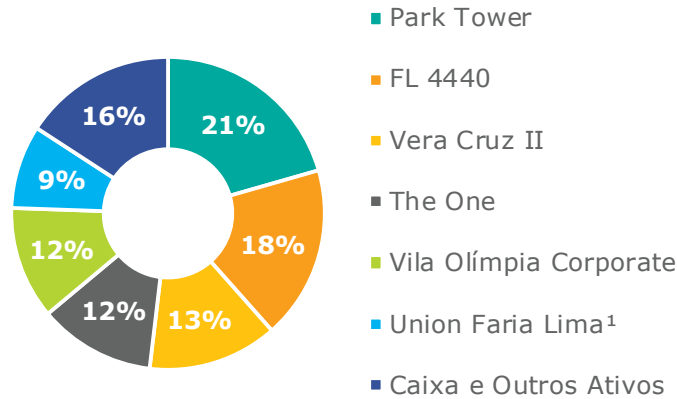
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



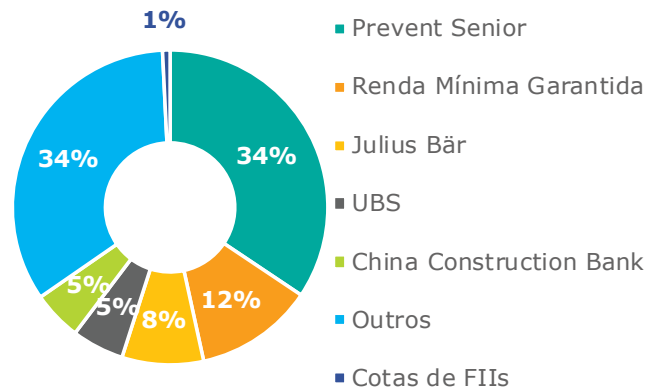
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO (% DO RECEITA)



ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



ALOCAÇÃO POR LOCATÁRIO (% DO RECEITA)



Park Tower



FL 4.440



Union Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One



Vera Cruz II

Fonte: VBI Real Estate, data base 29/12/2023

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

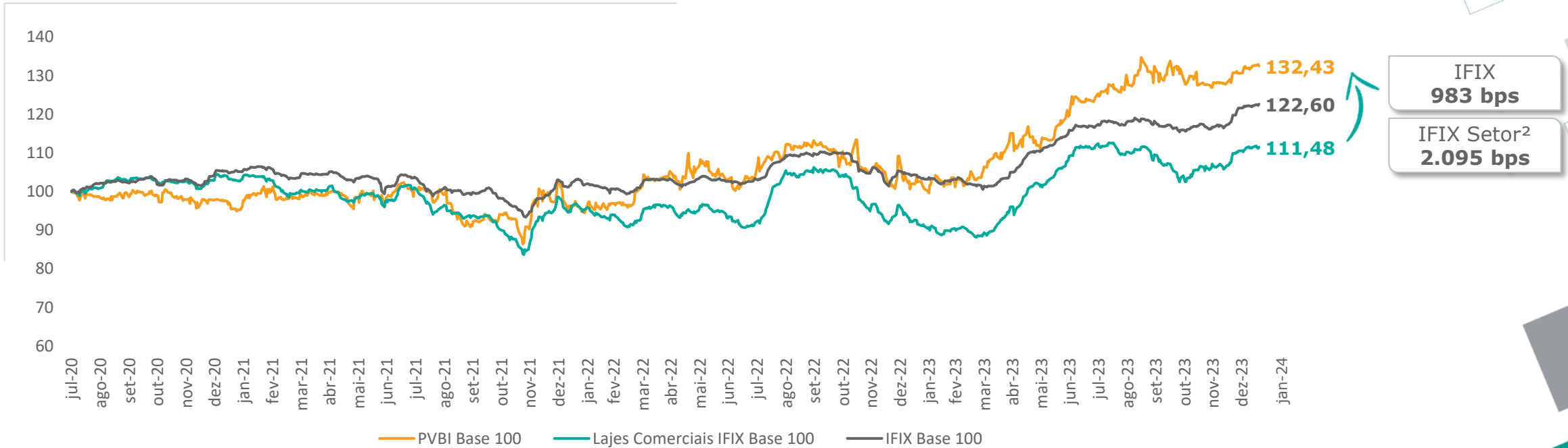
MATERIAL PUBLICITÁRIO

PERFORMANCE – PVBI11

Performance acima do benchmark

Ao analisarmos o Fundo chegamos a uma performance de **2.095 bps acima do IFIX do setor²** e **983 bps acima do IFIX** desde o início

PVBI x LAJES COMERCIAIS IFIX (base 100) x IFIX (base 100) ^{1,2}



RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

¹Considera a participação dos FIIs de laje comercial na participação proporcional do IFIX em 19/01/2024; ²Considera a participação dos FIIs PVBI11, BRCR11, JSRE11, HGRE11, GTWR11, BROF11, VINO11, RCRB11, HGPO11, RECT11, TEPP11, AIEC11, XPPR11, PATC11 de laje comercial na participação proporcional do IFIX em 19/01/2024. Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE



A VBI



O FUNDO



**ANÁLISE DE
MERCADO**



A EMISSÃO



O FUNDO APÓS
EMISSÃO



ANEXO



CARACTERÍSTICAS
DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

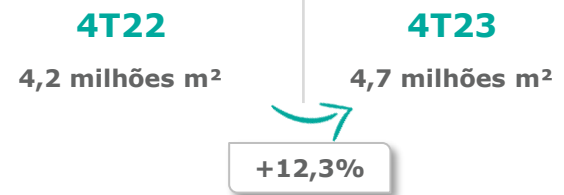
ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

SÃO PAULO - 4T23 vs. 4T22

Mercado de escritórios com **absorção líquida recorde**

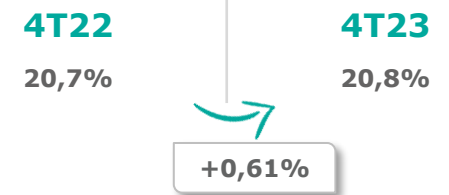
ESTOQUE TOTAL

Aproximadamente 500 mil m² foram entregues nos LTM



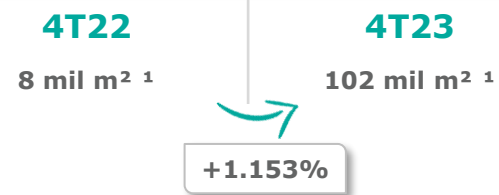
VACÂNCIA

Variação na vacância por conta de devoluções em áreas secundárias

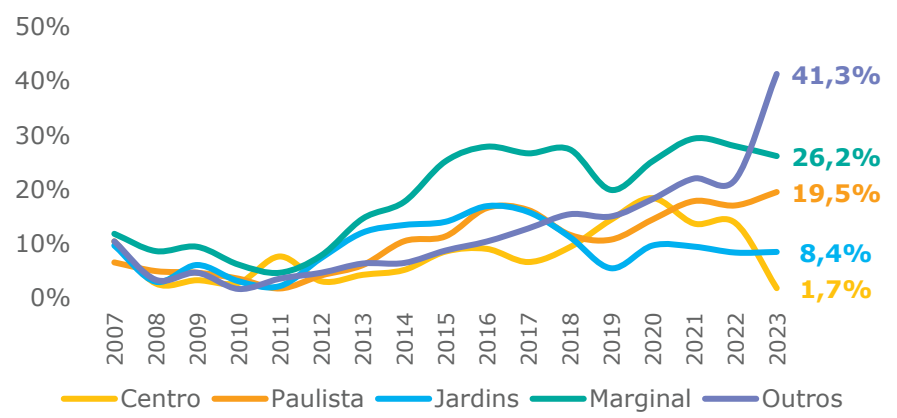


ABSORÇÃO LÍQUIDA

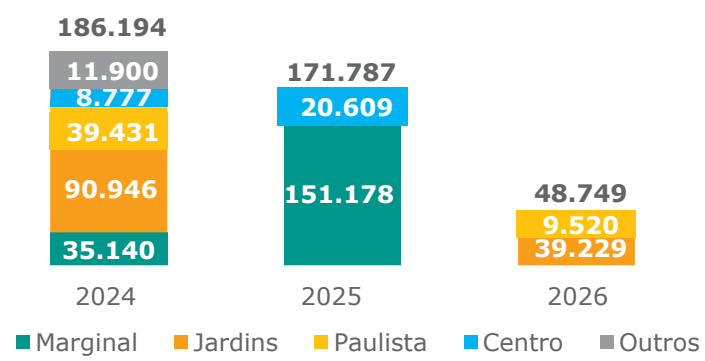
Maior absorção líquida desde 2018



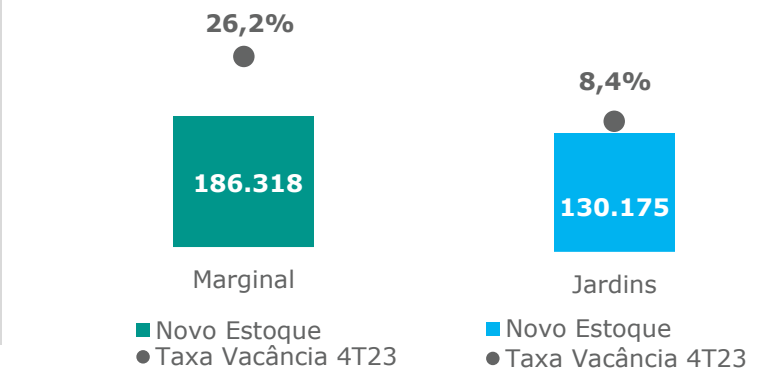
TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



NOVO ESTOQUE (m²) 2024 A 2026



NOVO ESTOQUE (m²) TAXA DE VACÂNCIA



¹O cálculo foi realizado pela VBI, somando se o Net Absorption das classes A, AA e AAA no 4T22 e 4T23. Fonte: VBI Real Estate e Buildings, 4T23, acessar no link: <https://revista.buildings.com.br/mercado-corporate-de-sao-paulo-surpreende-com-absorcao-liquida-recorde-de-136-mil-m%C2%B2-no-4t-2023/>

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Região da Faria Lima em **expansão** com **absorção líquida recorde**

Mercado Corporate de São Paulo surpreende com absorção líquida recorde de 136 mil m² no 4T/2023

2

Aluguel na Faria Lima, em SP, bate recorde

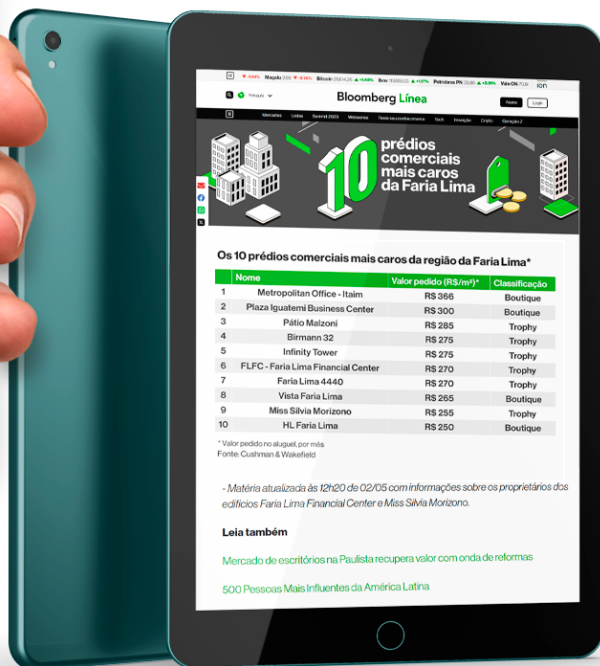
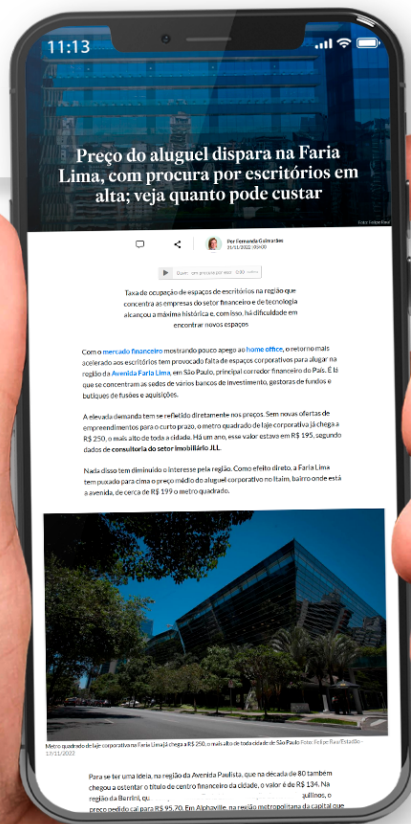
3

4

Gestoras, bancos de investimento, escritórios de direito e techs estão entre os inquilinos mais comuns nos edifícios mais cobiçados do centro financeiro do país

5

Clique nas matérias para ler na íntegra



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

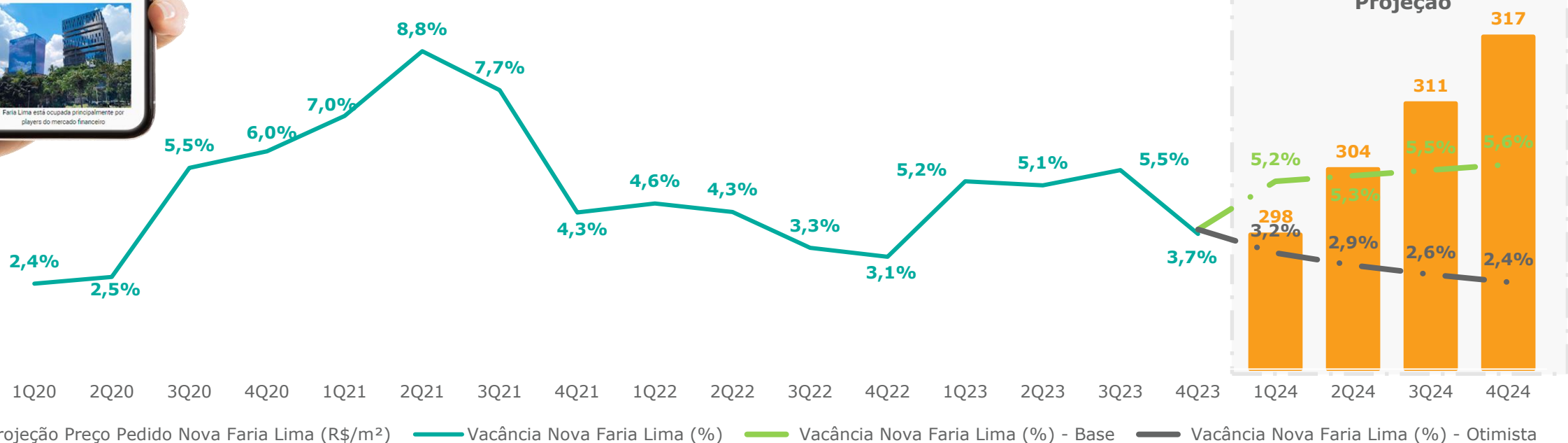
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Região da Faria Lima apresenta a menor vacância 3,7% da cidade de São Paulo¹

ANÁLISE DE MERCADO – MICRO REGIÃO

Pipeline desta emissão está 100% localizado em regiões com **baixo histórico de vacância** e potencial de **incremento nos valores de locação**.

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA FARIA LIMA



¹Regiões consideradas nesta análise: Berrini, Butantã, Jaquaré, Chácara Santo Antônio, Chucru Zaidan, Leopoldina, Barra Funda, Nova Faria Lima, Panamby, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Trata-se de uma Projeção realizada com base nos dados fornecidos pela base da Buildings, que não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia de desempenho futuro ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes, conforme fator de risco previsto no Material Publicitário. Os cenários apresentados não são garantia de desempenho. Fonte: VBI Real Estate e Buildings, data base 4T23.

Clique na matéria para ler na íntegra

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

As últimas transações de mercado mostram que em média os valores estão sendo negociados acima do valor por m² correspondente a aquisição do FL 4.440 de R\$ 40.800, considerando as transações abaixo:

Clique nas matérias para ler na íntegra

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE VENDA

ATIVO	Área Boma (m ²)	Transação	Data da transação	Valor de Venda (MM)	PV na data da transação (R\$/m ²) ¹
Faria Lima 3.500	22.786	Venda	1T24	R\$ 1.458,87	64.025
The One (ONEF11)	6.015	Venda	4T23	R\$ 197,54	32.841
Malzoni - Torre Norte	1.609	Venda	4T23	R\$ 96,21	59.796
Complexo JK - Bloco B	6.114	Venda	4T22	R\$ 237,08	38.776
Metropolitan (HGPO11)	10.216	Proposta	4T22	R\$ 377,98	36.984
Platinum (HGPO11)	2.398	Proposta	4T22	R\$ 88,73	36.984
Infinity Tower	21.700	Venda	2T22	R\$ 850,00	39.170
Portfolio SYN (Miss Silvia, FL Financial Center Faria Lima Square, JK1455)	49.300	Venda	4T21	R\$ 1.770,00	35.903
Média²	120.138				43.060

1 EXCLUSIVO: O prédio mais caro do Brasil: Itaú paga R\$ 1,5 bi por sede própria na Faria Lima



¹O cálculo realizado pela VBI Relia Estate, dividindo o valor da transação pela Área Boma (m²); ²Considera a média dos valores de locação de todos os Ativos. Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Valores de locações praticados na região da Faria Lima estão acima de R\$ 250/m², segundo reportagem do Bloomberg Línea, mas já existem negociações acima de R\$ 300/m²

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE LOCAÇÕES

ATIVO	Região	Transação	Data	Ocupante	Área Locada (m ² BOMA)	Valor da Transação (R\$/m ²)
The One	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	613	200
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Jurídico	608	300
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	325	310
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	608	300
Infinity Tower	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Bytedance	10.000	285
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	340	320
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	3T23	não revelado	218	300
Metropolitan Office	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	250	320
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	4T23	Votorantim	2.730	300
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	3T23	Spectra Investments	546	300
Pátio Malzoni - Torre A	Faria Lima	Renovação	2T23	Google	6.191	284
Média						293

Fonte: VBI Real Estate, Bloomberg Línea (<https://www.bloomberglinea.com.br/2023/04/28/os-10-predios-comerciais-mais-caros-da-faria-lima/>), Relatório Gestão da Gestora Credit Suisse – Fundo HGPO11 – ago/23, nov/23, dez/23, Buildings, Estádio

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ÍNDICE



A VBI



O FUNDO



ANÁLISE DE
MERCADO



A EMISSÃO



O FUNDO APÓS
EMISSÃO



ANEXO



CARACTERÍSTICAS
DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CAPTAÇÃO DE **R\$ 800 MILHÕES**

Reforço de Caixa e outras obrigações à pagar do Fundo

R\$ 51,5 milhões

FL 4.440 - Consolidação de 100% do ativo AAA na Faria Lima

R\$ 446,6 milhões

Pipeline adicional de 3 ativos aderentes a estratégia do Fundo

DY projetado no primeiro ano

8,0%

Com potencial de crescimento com *lease-spread* nos contratos de locação na visão da Gestora



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMANÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FL 4.440

Desenvolvido **pela VBI Real Estate**, o ativo de 22.112 m² de ABL faz parte do portfólio do Fundo desde o IPO e está localizado no coração da região do Jardins, a Av. Brigadeiro Faria Lima

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL

22.112 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.134 m²
a 2.228 m²

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

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

CERTIFICAÇÃO

LEED Platinum O&M;
LEED Gold Core&Shell;
e Triple A.



Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FL 4.440

O **FL 4.440** está localizado na **Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440**

Segundo a **Veja**¹
"Maior centro financeiro do país"

A região se manteve protagonista mesmo depois da pandemia.
Na época, a taxa de vacância era a mais baixa da capital, de acordo com a SiiLa²

IMAGENS DO ATIVO



Fonte: VBI Real Estate

LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

Construções **super modernas e equipadas**³

Av. Pres. Juscelino Kubitschek

Av. Brig. Faria Lima

FL 4.440

¹Matéria Veja: A impressionante recuperação da Faria Lima após a pandemia | VEJA (abra.com.br)

²Matéria SiiLa: Prédios corporativos de alto padrão da Faria Lima estão perto de atingir ocupação total (siila.com.br)

³Matéria Exame: Faria Lima: conheça os 5 prédios com m² mais caro do "condado" | Exame

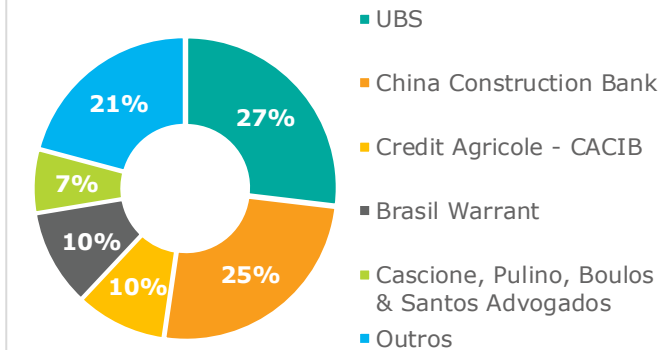
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FL 4.440



INQUILINOS⁴ (% Receita)



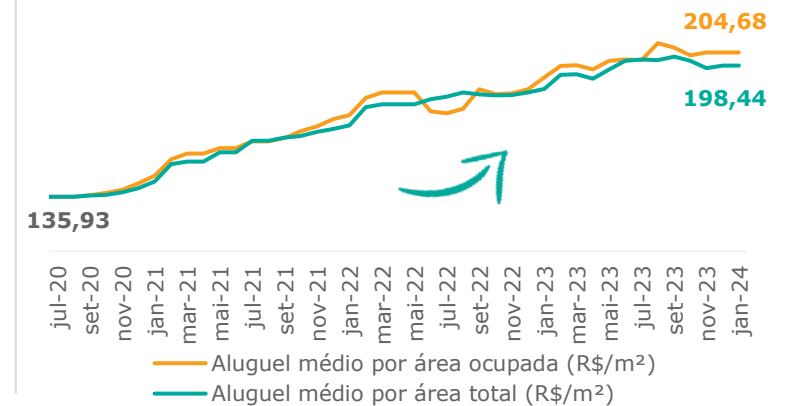
INDICATIVO DE LOCAÇÃO²

R\$ 260/m²

97% locado, o empreendimento possui uma **vacância histórica de 2%**

Potencial de incremento, na visão da Gestora, no **valor de locação de 44%** considerando média de locação da Faria Lima em R\$ 260/m² ³

EVOLUÇÃO DO ALUGUEL MÉDIO



¹Considerando os valores de locação da região da Faria Lima; ²Considerando a RMG e os valores de locação da região da Faria Lima; ³Valor de locação médio com base nas transações de venda dos edifícios: Portfolio SYN, Infinity Tower, Platinum (HGPO11), Metropolitan (HGPO11), The One, Complexo JK - Bloco B e Malzoni - Torre Norte; ⁴Data base 28/12/2023. Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FL 4.440

O Ativo Alvo **Edifício Faria Lima 4.440** já faz parte do portfólio do fundo com **50,5%** da fração ideal do imóvel.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

ATIVO FL 4.440

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 446,6 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M²	R\$ 40.800
CAP RATE¹	7,6% a.a.
% DO ATIVO A SER ADQUIRIDO	49,5%
ABL A SER ADQUIRIDO	10.945 m ²

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMANÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

¹Considerando os valores de locação da região da Faria Lima. Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE – OUTROS ATIVOS ALVO

ATIVOS ALVO

ATIVO	% DE AQUISIÇÃO NO ATIVO	LOCALIZAÇÃO	OCUPAÇÃO	INVESTIMENTO ESTIMADO (R\$ MM)	CAP RATE	QUALIDADE DO ATIVO
ATIVO 1	50%	Faria Lima	100%	R\$ 200 – R\$ 500	8,0%	Imóvel Prime com certificação LEED Gold
ATIVO 2	100%	Jardins	100%	R\$ 200 – R\$ 500	8,5%	Imóvel Prime com certificação LEED Gold
ATIVO 3	100%	Faria Lima	100%	R\$ 200 – R\$ 500	8,0%	Imóvel Prime com características de Boutique Office
TOTAL					8,2%	

Pipeline de aquisição em ativos localizados na região do **Jardins e Faria Lima**

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMANÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ÍNDICE

- 1 A VBI
- 2 O FUNDO
- 3 ANÁLISE DE MERCADO
- 4 A EMISSÃO

- 5 O FUNDO APÓS EMISSÃO**
- 6 ANEXO
- 7 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CENÁRIO BASE

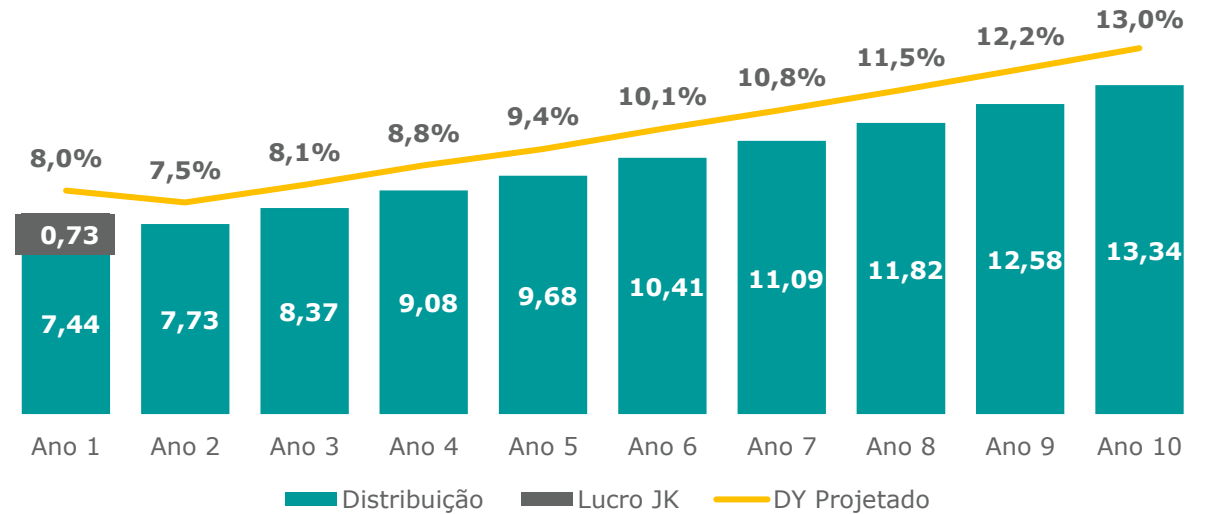
CAPTAÇÃO DE R\$ 800,0 MILHÕES

USOS DOS RECURSOS (R\$)

Faria Lima 4.440	R\$ 446,6
Ativo Alvo 1	R\$ 219,8
Caixa e outras obrigações a pagar	R\$ 51,5
Outros Custos	R\$ 82,1
Total	R\$ 800,0

Captação de aproximadamente **R\$ 800 Milhões**

DIVIDEND YIELD



Distribuição extraordinária de **R\$ 0,73/cota** resultado do lucro com ganho de capital na venda do JK

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: VBI Real Estate

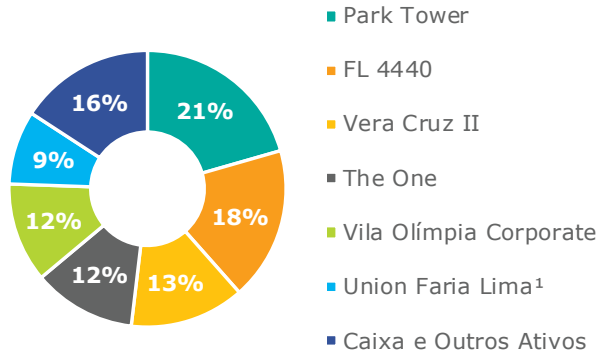
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

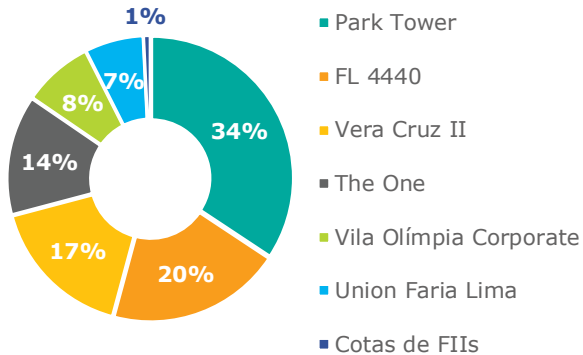
PORTFÓLIO PVBI

CENÁRIO BASE

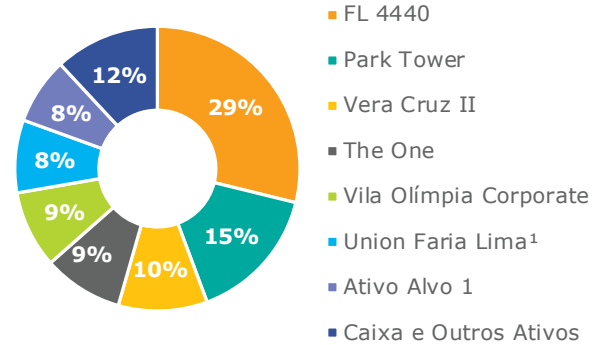
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



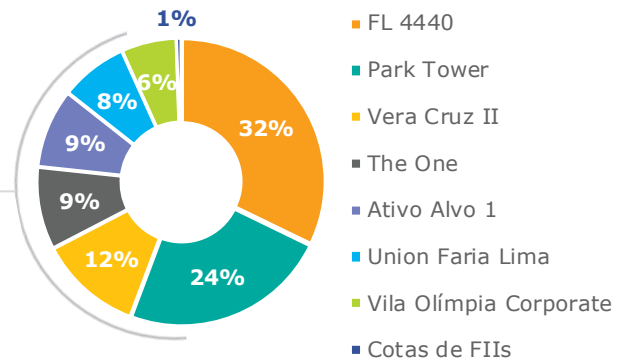
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DO ATIVO)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DA RECEITA)



Portfólio com **70%** dos Ativos na região da **Faria Lima**

Considerando uma captação de **R\$ 800 Milhões**
As novas aquisições consolidam um portfólio diversificado

Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE



A VBI



O FUNDO



ANÁLISE DE
MERCADO



A EMISSÃO



O FUNDO APÓS
EMISSÃO



ANEXO



CARACTERÍSTICAS
DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CENÁRIO 2

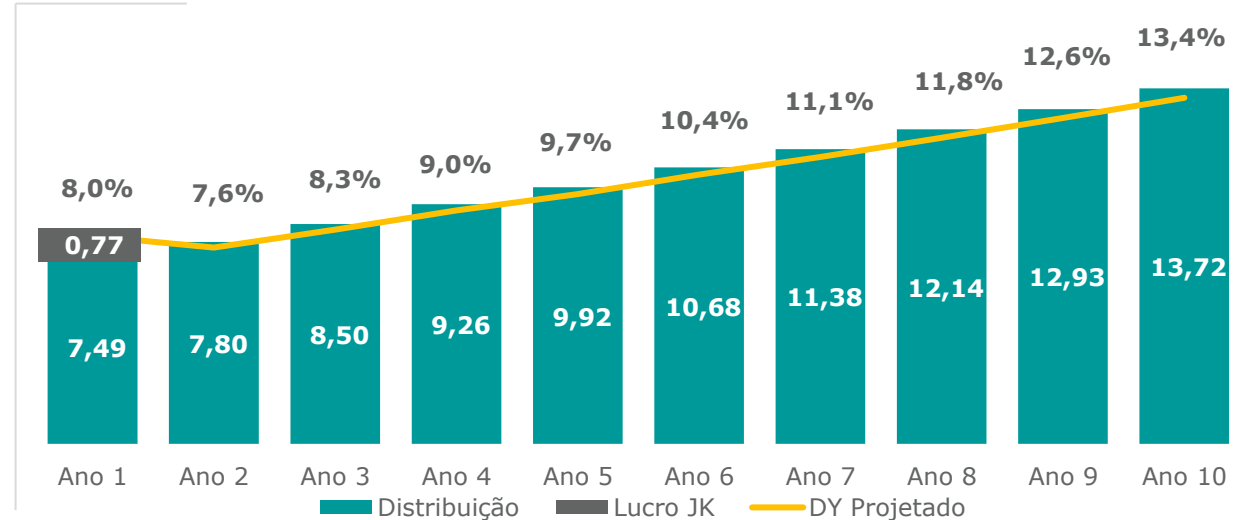
CAPTAÇÃO DE APROXIMADAMENTE R\$ 500,0 MILHÕES

USOS DOS RECURSOS (R\$)

Faria Lima 4.440	R\$ 446,6
Caixa e outras obrigações a pagar	R\$ 51,5
Outros Custos	R\$ 34,7
Total	R\$ 532,7

Captação de aproximadamente R\$ 500 Milhões

DIVIDEND YIELD



Distribuição extraordinária de R\$ 0,77/cota resultado do lucro com ganho de capital na venda do JK

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: VBI Real Estate

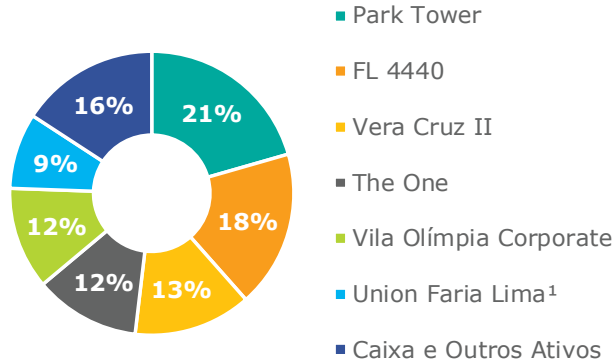
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

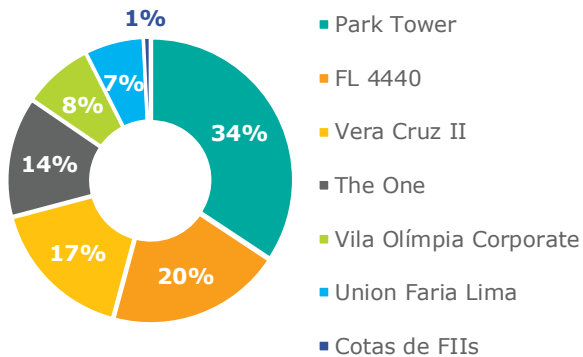
PORTFÓLIO PVBI

CENÁRIO 2

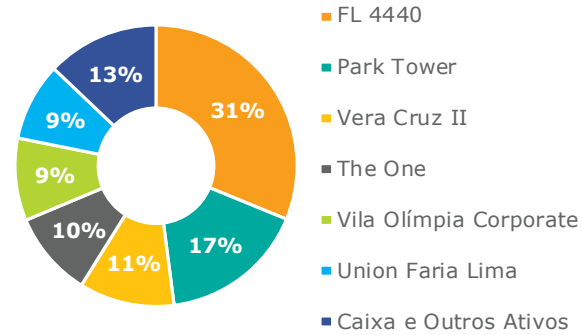
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



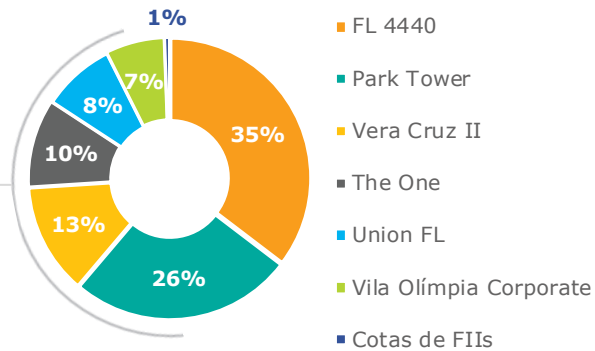
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DO ATIVO)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DA RECEITA)



Portfólio com **67%** dos Ativos na região da **Faria Lima**

Considerando uma captação de **R\$ 500 Milhões**
A aquisição de **49,5%** do Faria Lima 4.440

Portfólio com **67%** dos Ativos na região da **Faria Lima**

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CENÁRIO 3

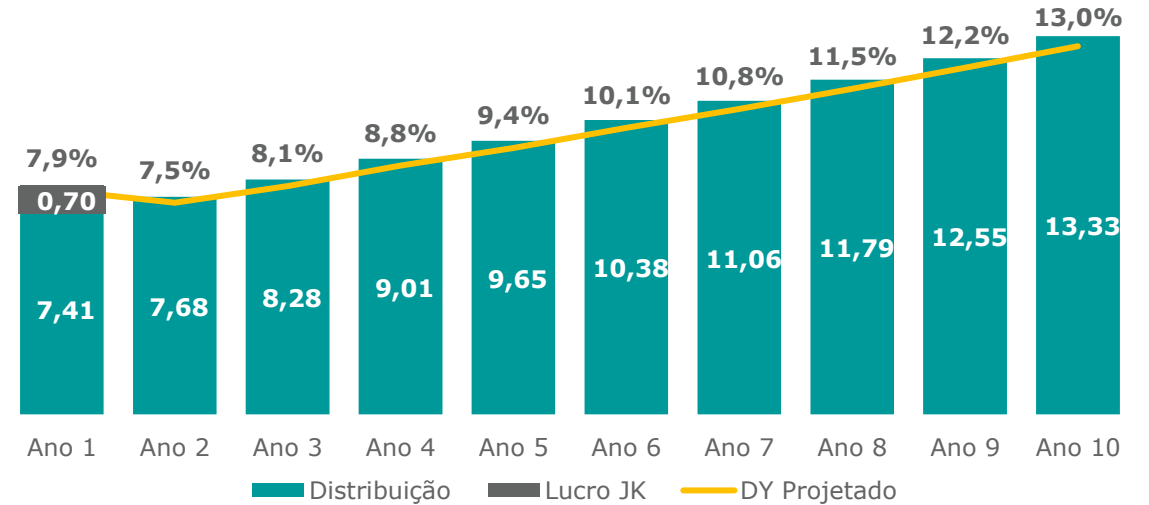
CAPTAÇÃO DE R\$ 1 BILHÃO

USOS DOS RECURSOS (R\$)

Faria Lima 4.440	R\$ 446,6
Ativo Alvo 3	R\$ 397,3
Caixa e outras obrigações a pagar	R\$ 51,5
Outros Custos	R\$ 104,6
Total	R\$ 1.000,0

Captação de aproximadamente **R\$ 1 Bilhão** considerando lote suplementar

DIVIDEND YIELD



Distribuição extraordinária de **R\$ 0,70/cota** resultado do lucro com ganho de capital na venda do JK

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: VBI Real Estate

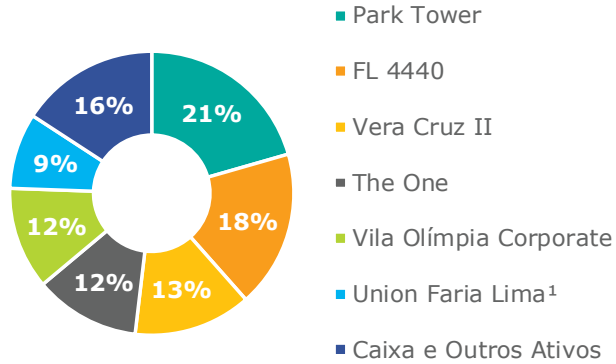
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

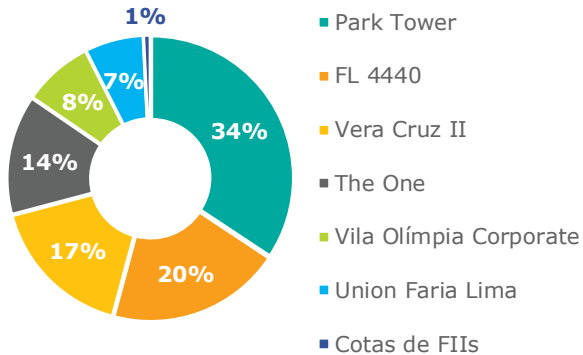
PORTFÓLIO PVBI

CENÁRIO 3

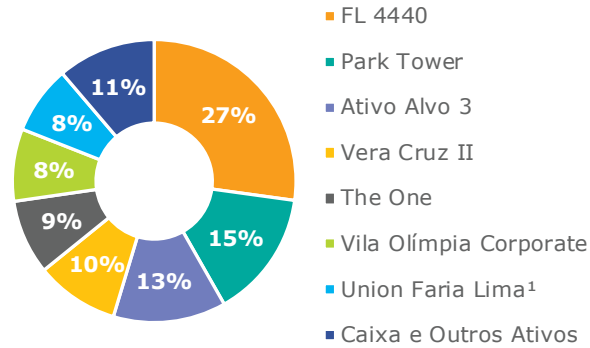
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



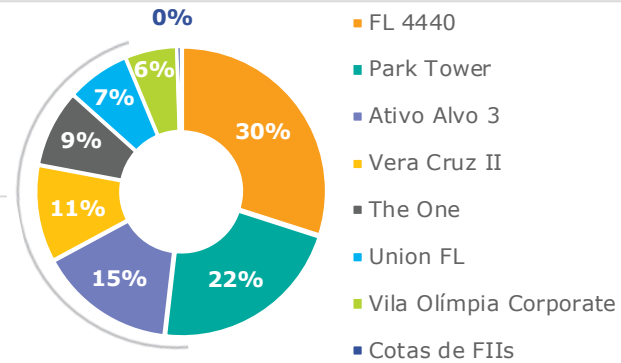
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DO ATIVO)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DA RECEITA)



Portfólio com **72% dos Ativos** na região da **Faria Lima**

Considerando uma captação de **R\$ 1 Bilhão**
As novas aquisições consolidam um portfólio diversificado

Portfólio com 72% dos Ativos na região da Faria Lima

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ÍNDICE

- 1 A VBI
- 2 O FUNDO
- 3 ANÁLISE DE MERCADO
- 4 A EMISSÃO

- 5 O FUNDO APÓS EMISSÃO

- ANEXO

- 6 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

FUNDO

Fundo de Investimento Imobiliário VBI PRIME PROPERTIES

COORDENADOR LÍDER

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

TIPO DE OFERTA

Sob o rito de registro automático, destinada ao Público Geral, nos termos da Resolução CVM nº 160.

EMIÇÃO

6ª (sexta) Emissão de Cotas

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

MONTANTE INICIAL DA OFERTA

R\$ 800.000.069,44 (oitocentos milhões, sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

R\$50.000.054,52 (cinquenta milhões de reais, cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

R\$ 5.136,50 (cinco mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

R\$ 102,73, correspondente ao somatório entre o Preço de Emissão por Cota (R\$ 100,36) e a Taxa de Distribuição Primária (R\$ 2,37)

QUANTIDADE INICIAL DE COTAS

7.971.304 (sete milhões e novecentas e setenta e uma mil e trezentas e quatro) de cotas

TIPO E PRAZO DO FUNDO

Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

Melhores esforços de colocação

LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

CRONOGRAMA DA OFERTA

	EVENTOS	DATA
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina do Prospecto Definitivo Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	29/01/2024
2	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	01/02/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	05/02/2024
4	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	06/02/2024
5	Início de Período de Coleta de Intenção de Investimentos	07/02/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19/02/2024
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/02/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/02/2024
9	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/02/2024
10	Data de Liquidação da Oferta	05/03/2024
11	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/07/2024

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor.
Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO



COORDENADOR LÍDER

Distribuição Institucional

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Elisa Martinez
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Lucas Sacramone
Marco Regino
Marion Ayrosa
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

Distribuição Fundos Varejo

comercial.fiis@xpi.com.br

Leandro Bezerra
Rafael Culbert



COORDENADOR

Guilherme Maranhão
Rogério Cunha
Felipe Almeida
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Fernando Miranda
Gustavo Azevedo
Raphael Tosta
Flavia Neves
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

+55 11 3708-8800



J.Safra | Investment Bank

COORDENADOR

Rafael Quintas
Januária Rotta
Alexandre Baldrigue
Eliana Noventa
Pedro Sene
Pedro Vasconcellos

fi.sales@safra.com.br

+55 11 3175-7695

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à oferta serão disponibilizados, até o encerramento da oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Fundos.NET e da CVM:

- **ADMINISTRADORA:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties – 6ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **ITAÚ BBA:** <https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas> (neste website clicar em "Ver Mais", depois em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties" e, então, em "2024" e, então, clicar em "6ª Emissão de Cotas", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **SAFRA:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em "FII – VBI Prime Properties", então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **GESTORA:** <https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- **FUNDO:** <https://www.pvbi11.com.br/list.aspx?idCanal=1q9twvyBf24sLiGVGQKa5g==&ano=2024> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **Fundos.NET:** [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Quarta Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e
- **PARTICIPANTES ESPECIAIS:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino “ Hamas ” contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação

em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de crédito: Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado

secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto.

Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem, inclusive, ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de diluição: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros,

e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Nova Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelos Coordenadores e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e após obtida autorização da B3.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição Rendimentos Pro Rata, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e fará jus aos Rendimentos Pro Rata.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação vigente aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação vigente aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único da regulamentação vigente aplicável.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Sendo certo que, em caso de eventual necessidade de nova assembleia geral de Cotistas para aprovação de conflito de interesses para aquisição do FLFL11 em razão de alteração relevante na base de cotistas na visão do administrados, o ativo não poderá ser adquirido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Escaneie o QR Code para
acessar os canais da VBI
Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.pvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP