

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas do FII VBI PRIME PROPERTIES – PVBI11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE 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

- O portfólio do Fundo conta **com 6 ativos, totalizando ABL de 66 mil m²**, sendo que **57%** estão localizados na **Faria Lima**;
- O PVBI conta com **R\$ 1,77 bilhão¹** de PL e **136 mil cotistas**;
- Performance acima do benchmark: **2.095 bps** acima do IFIX do setor² e **983 bps** acima do IFIX desde o início.

HIGHLIGHTS*

- Portfólio avaliado em R\$ 27.715/m²;
- 100% de pipeline** localizado na região da **Faria Lima e Jardins**;
- DY projetado no primeiro ano de **8% com potencial de crescimento** com *lease spread* nos contratos de locação na visão da Gestora.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO*

- Caixa** e outras **obrigações** a pagar do Fundo (R\$ 51,5 MM);
- Aquisição** de 49,5% do **FL 4.440** (R\$ 446,6 MM);
- Aquisição** de **ativos alvo** localizados na região dos Jardins e Faria Lima (R\$ 271,3 MM).

PIPELINE*

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**. Segundo a Veja⁴ **"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 SiiLa⁵

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

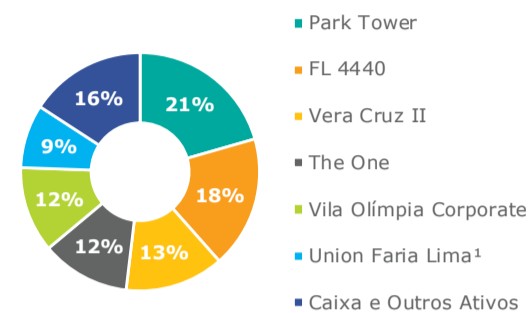
CERTIFICAÇÃO

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

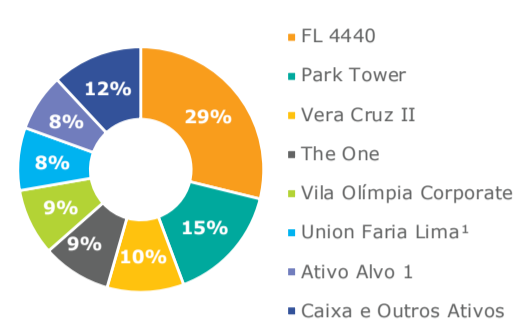


PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO – CENÁRIO BASE⁶

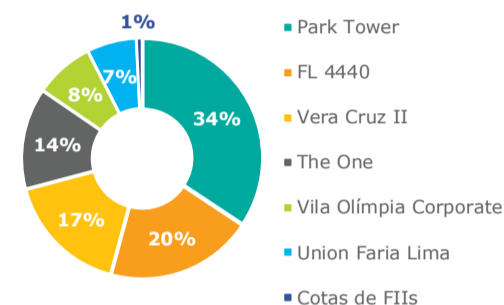
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DO ATIVO)



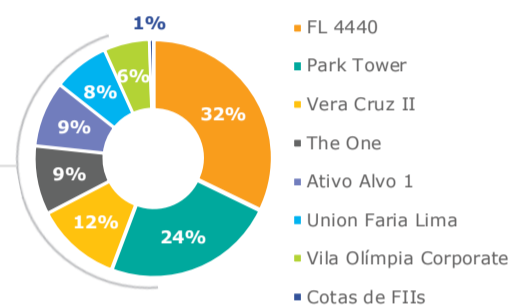
PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DO ATIVO)



ALOCAÇÃO POR IMÓVEL (% DA RECEITA)



PORTFÓLIO APÓS EMISSÃO (% DA RECEITA)



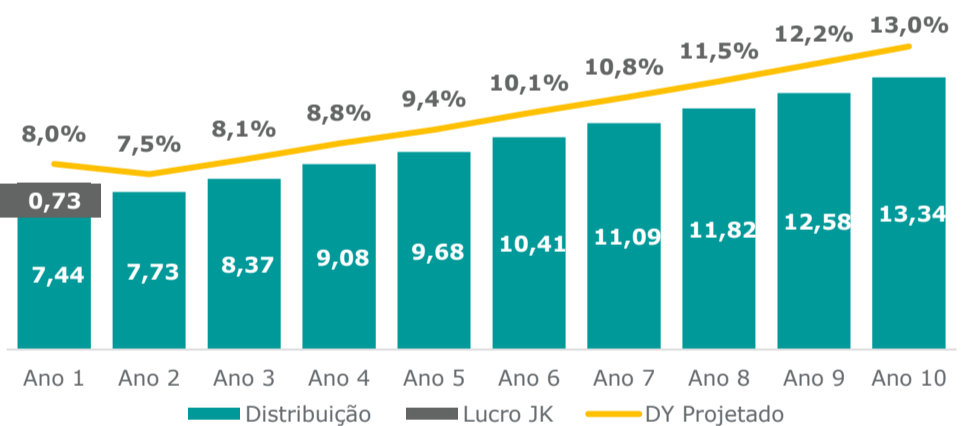
Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

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

DIVIDEND YIELD PROJETADO*

- O **dividend yield esperado** é de **8,0%** no primeiro ano.



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

A GESTORA

- A **VBI Real Estate** é uma **gestora de recursos** focada em **investimentos no segmento imobiliário brasileiro**;
- PLATAFORMA DIVERSIFICADA**: **13 FIIs** listados na B3 + **2 FIIs** negociado em ambiente CETIP e fundos de total return (private equity);
- PERFORMANCE**: **983+bps**, **2.582+bps** e **2.834+bps** de desempenho desde o início para as maiores estratégias de FIIs (PVBI11, LVBI11 e CVBI11).

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. ⁴Matéria Veja: A impressionante recuperação da Faria Lima após a pandemia | VEJA (abril.com.br); ⁵Matéria SiiLa: Prédios corporativos de alto padrão da Faria Lima estão perto de atingir ocupação total (sila.com.br). ⁶Fonte: VBI Real Estate. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO 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. *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, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas do FII VBI PRIME PROPERTIES – PVBI11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE 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



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.
EMISSÃO	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

CRONOGRAMA DA OFERTA

Período de DP do dia 05/02 a 20/02

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas do FII VBI PRIME PROPERTIES – PVBI11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE 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



CONTATO

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> (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).

FATORES DE RISCO

Fatores macroeconômicos relevantes / Riscos institucionais / Risco de crédito / Risco de Marcação a Mercado / Risco de mercado das Cotas do Fundo / Riscos tributários / Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta / Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco de diluição / Risco de mercado dos Ativos do Fundo / Riscos de prazo / Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários / Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta / Risco de potencial conflito de interesse / Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora / Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos / Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras / Risco imobiliário / Risco de regularidade dos imóveis / Risco do incorporador/construtor / Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel / Risco de desvalorização dos imóveis / Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis / Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento / Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários / Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção / Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo / Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação / Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos / Não existência de garantia de eliminação de riscos / Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo / Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo / Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade / Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo / Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta / Risco de não concretização da Oferta / Riscos relacionados à liquidez / Riscos de alterações nas práticas contábeis / Risco de desempenho passado / Risco de disponibilidade de caixa / Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções / Risco Regulatório / Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Termos de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais / Risco de uso de derivativos / Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI / Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis Alvos do Fundo / Risco de não contratação de seguro / Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos / Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido / Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital / Risco de falha de liquidação pelos Investidores / Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Subscrição / Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta / Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças / Risco decorrente de alterações do Regulamento / Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste / Risco de concentração da carteira do Fundo / Risco de desenquadramento passivo involuntário / Risco relativo à concentração e pulverização / Risco operacional / Risco de governança / Risco relativo às novas emissões / Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição / Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento / Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora / Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento / Risco de sinistro / Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público / Riscos ambientais / Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória / Riscos de despesas extraordinárias / Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos / Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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