

VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO CIDADE JARDIM

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI”), vêm comunicar aos cotistas do PVBI e ao mercado em geral que, no dia 07/06/2024, foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis (“Escritura”) formalizando a aquisição pelo PVBI da integralidade das comerciais autônomas nºs. 11 e 12 (1º andar), 21 e 22 (2º andar), 31 e 32 (3º andar), 81 e 82 (8º andar), com total de aproximadamente 6.157,326 m² de área BOMA, todas do edifício comercial denominado “**Edifício Cidade Jardim**”, objetos das matrículas nºs 183.978 a 183.983, 183.992 e 183.993 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“RGI”) e cadastradas na Prefeitura do Município de São Paulo (“PMSP”), localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 803, Itaim Bibi, São Paulo/SP, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades autônomas (“Imóveis”);

O preço de aquisição dos Imóveis foi de **R\$ 280.158.060,00** (duzentos e oitenta milhões, cento e cinquenta e oito mil e sessenta reais) (“Preço”), pago da seguinte forma:

- i. **R\$ 155.447.474,00** (cento e cinquenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e setenta e quatro reais) (“Parcela em Dinheiro”) pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- ii. **R\$ 124.710.586,00** (cento e vinte e quatro milhões, setecentos e dez mil, quinhentos e oitenta e seis reais) (“Parcela Compensação”) pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

A partir da lavratura da Escritura o PVBI se sub-roga em todos os direitos e obrigações atinentes aos contratos de locação dos Imóveis que estão 100% locados, passando a fazer jus ao recebimento de todas as receitas deles decorrentes, pro rata die (“Receitas das Locações”).

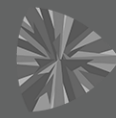
Com base nas condições do negócio, a Gestora estima um cap rate projetado equivalente a 7,9% a.a., e um incremento previsto na receita imobiliária no montante total de, aproximadamente, R\$ 0,07 (sete centavos) por cota a serem pagos em até 18 meses, levando em conta a renda mínima garantida acordada com Vendedor (a contar de 07/06/2024) e já considerando o número de cotas do PVBI após a integralização da 7ª emissão de cotas.



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

Informamos ainda que o PVBI firmou compromisso de compra e venda tendo como objeto a unidade 72 (equivalente a aproximadamente do mesmo empreendimento, pelo valor de R\$ 31.618.405,00 (trinta e um milhões, seiscentos e dezoito mil e quatrocentos e cinco reais), a ser concretizada após superação de determinadas condições precedentes.

Para mais detalhes sobre o Ativo Cidade Jardim, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste Fato Relevante.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 07 de junho de 2024

Atenciosamente,



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO
CIDADE JARDIM

Junho de 2024



RAÇIONAL DA AQUISIÇÃO EDÍFICIO CIDADE JARDIM

Anunciamos a **aquisição de 43%** (correspondente a 6.157 m²) do edifício **Cidade Jardim**.

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

PROPOSTA DE VALOR

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

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

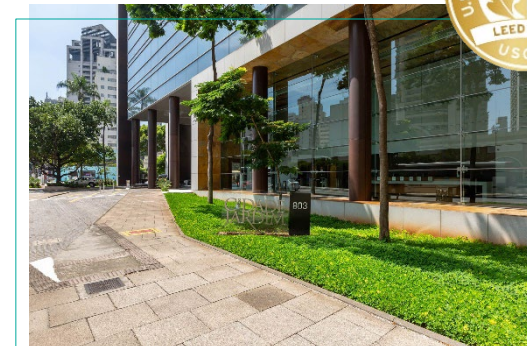
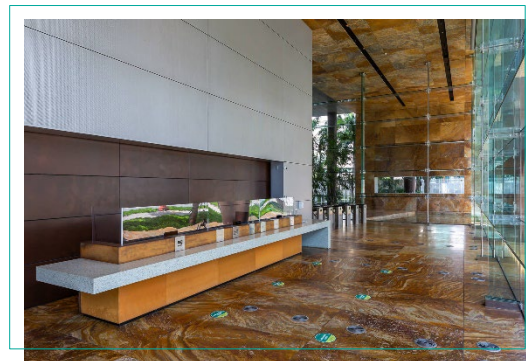
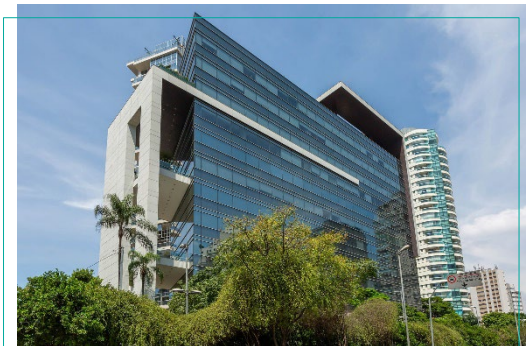
Localizado na **Av. Cidade Jardim**, na **região da Faria Lima**, o **maior centro financeiro do país**

QUALIDADE TÉCNICA

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

QUALIDADE DE LOCATÁRIOS

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



RACIONAL DA AQUISIÇÃO

Aquisição de 43% pertencente ao **Edifício Cidade Jardim** SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., totalizando **6.157 m²**. O edifício conta **com altas especificações técnicas** para o crescente **portfólio do PVBI11**. A **transação** se dará com a **aquisição inicial de 6.157 m²** a ser **pago à vista, totalizando R\$ 280,2 milhões**, sendo que o Fundo firmou compromisso de adquirir mais 695 m² após a superação de determinadas condições precedentes previstas para ocorrerem em até 36 meses. A transação contará ainda com uma renda mínima garantida pelo vendedor equivalente a R\$ 300/m² (proporcional a área paga pelo Fundo) por 18 meses.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

| | |
|--|---|
| Valor Total da Aquisição: | R\$ 280,2 milhões |
| % de Participação no Ativo: | 43% |
| Valor da Aquisição por m²: | R\$ 45.500/m ² |
| Cap rate: | 7,9% |
| Condições de pagamento: | R\$ 155,5 milhões pagos à vista R\$ 124,7 pagos mediante a subscrição de cotas |



EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição de **6.157 m²** do edifício Cidade Jardim, mais um **ativo AAA**, localizado na **região da Faria Lima** para o portfólio do **PVBI**



CONSTRUÇÃO
2013



ABL TOTAL
14.357 m²



ABL ADQUIRIDO¹
6.157 m² (43%)



ARQUITETURA
Aflalo Gasperini
Arquitetos



DESENVOLVIDO POR
Incorporação Munir Abbud, com parceria
financeira da BR Properties

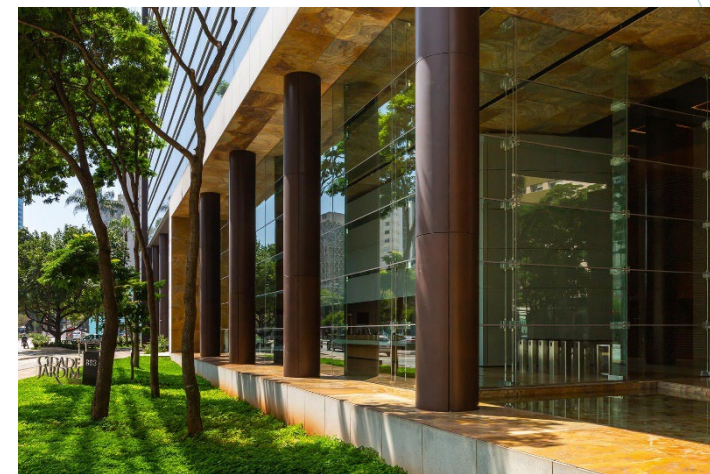
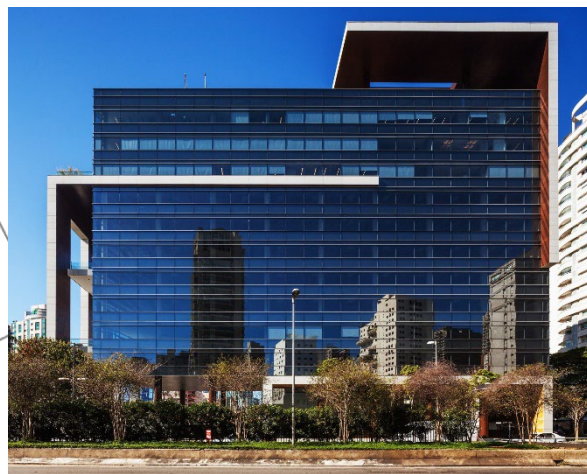


PAISAGISMO
Benedito Abbud

CERTIFICAÇÃO
LEED Gold



ENDEREÇO
Avenida Cidade Jardim, 803
Itaim Bibi



¹ ABL adquirida no dia 07/06/2024, dado que o Fundo firmou compromisso de adquirir mais 695 m² após a superação de determinadas condições precedentes previstas para ocorrerem em até 36 meses, totalizando a aquisição de 6.853 m² que representa 48% do ativo.

EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO
Comercial

**ÁREA BRUTA
LOCÁVEL TOTAL**
14.357 m²

**ABL DETIDA PELO
FUNDO**
6.157 m² (43%)

**ÁREA BOMA POR
ANDAR**
1.300 a 1.600 m²

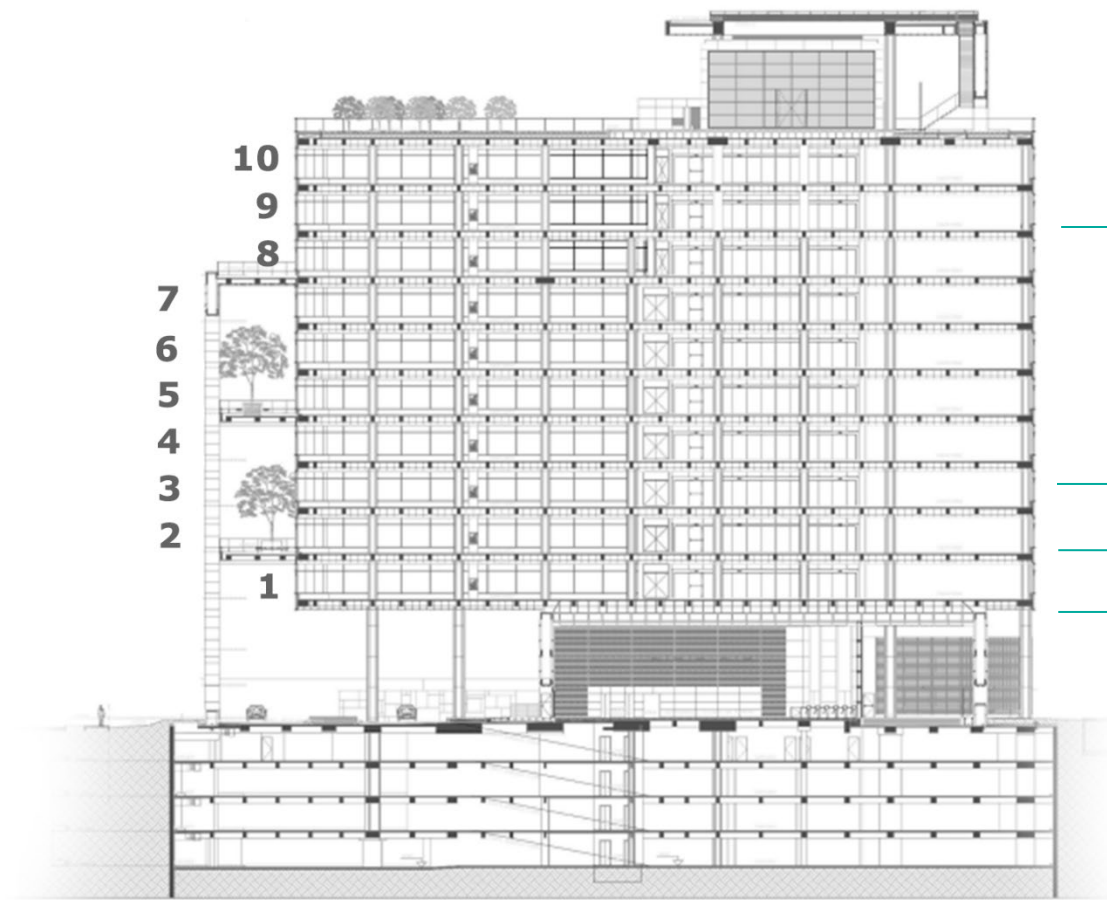
**PÉ DIREITO
LIVRE**
3 m

ESTACIONAMENTO
484 vagas totais
44 vagas por andar

CERTIFICAÇÃO
LEED Gold

ARQUITETURA
Aflalo/Gasperini

CORTE ESQUEMÁTICO



100% locado com grandes
instituições financeiras
como inquilinos

PATRIA

BANCO
ABC
BRASIL

AQUISIÇÃO EDÍFICO CIDADE JARDIM



**LOCALIZAÇÃO
estratégica**

Empreendimento **localizado** na
Av. Cidade Jardim, na **região da
Faria Lima**, **centro financeiro
do país**

Cidade Jardim

Avenida Faria Lima

Avenida Cidade Jardim

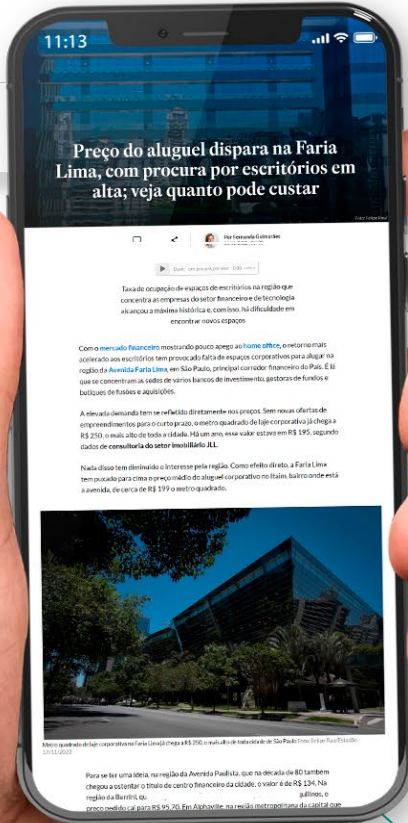
Avenida JK

Marginal Pinheiros

ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

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

1



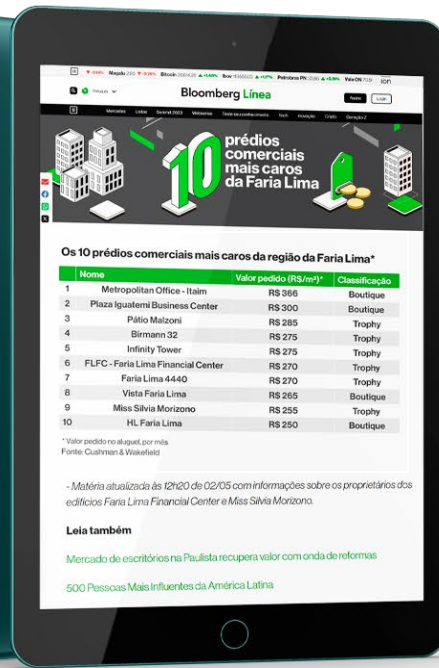
Mercado Corporate de São Paulo surpreende com absorção líquida recorde de 136 mil m² no 4T/2023

2

3

Aluguel na Faria Lima, em SP, bate recorde

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

Fonte: ¹Estadão 21/11/2023; ²Buildings 16/01/2024; ³Exame 21/11/2022; ⁴Bloomberg Línea 02/05/2023; ⁵Sill A 14/07/2023.

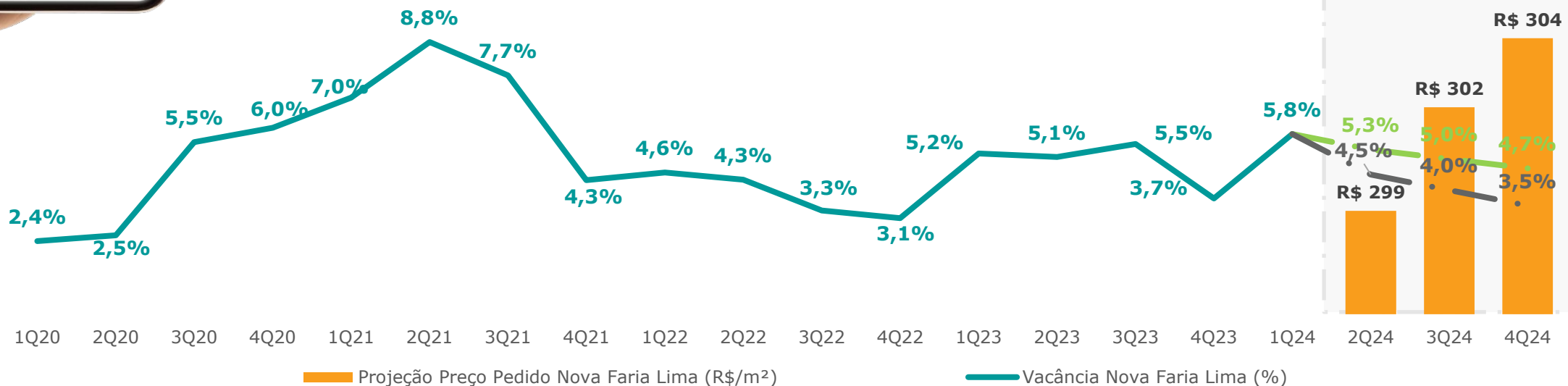


ANÁLISE DE MERCADO MICRO REGIÃO

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

Região da Faria Lima apresenta a menor vacância 5,8% da cidade de São Paulo¹. **Clique** para ler na íntegra

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 1T24.

ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE VENDA

| Ativo | Classificação | Área Boma (m ²) | Transação | Data da transação | Valor de Venda (R\$ MM) | PV na data da transação (R\$/m ²) |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|---|
| HL Faria Lima | AAA | 3.163 | Venda | 2T24 | 141,0 | 44.577 |
| FL 4440 | AAA | 10.945 | Venda | 2T24 | 446,6 | 40.800 |
| Platinum / Metropolitan | BB/A | 12.614 | Proposta | 1T24 | 581,7 | 46.113 |
| Faria Lima 3.500 | AAA | 22.786 | Venda | 1T24 | 1.458,9 | 64.025 |
| The One | AA | 6.015 | Venda | 4T23 | 197,5 | 32.841 |
| Malzoni - Torre Norte | AAA | 1.609 | Venda | 4T23 | 96,2 | 59.796 |
| Vera Cruz | AAA | 7202 | Venda | 1T24 | 293,8 | 40.800 |
| Complexo JK - Bloco B | AAA | 5.993 | Venda | 4T22 | 232,4 | 38.776 |
| Infinity Tower | AAA | 21.645 | Venda | 2T22 | 847,8 | 39.170 |
| Média² | | | | | | 45.211 |

¹O cálculo realizado pela VBI Relá Estate, dividindo o valor da transação pela Área Boma (m²);

²Considera a média dos valores de locação de todos os Ativos.

As últimas transações de mercado mostram que em média os valores estão sendo negociados acima do valor por m² correspondente R\$ 45.211/m², considerando as transações acima.

Clique nas matérias para ler na íntegra

1

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

2



ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

Valores de locações praticados na região da Faria Lima estão em média R\$ 300/m², já havendo negociações no patamar de R\$320/m²

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE LOCAÇÕES

| Ativo | Região | Transação | Data | Ocupante | Área Locada (m ² BOMA) | Valor da Transação (R\$/m ²) |
|-----------------------|--------------|--------------|------|----------------------------|-----------------------------------|--|
| Birmann 32 | Faria Lima | Nova Locação | 2T24 | Raízen | 1.616 | R\$ 295 |
| Birmann 32 | Faria Lima | Nova Locação | 2T24 | Jefferies Group LLC | 485 | R\$ 295 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 2T24 | Herius Capital | 721 | R\$ 320 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 2T24 | Pragma Patrimônio | 546 | R\$ 318 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 2T24 | Trafalgar Investimentos | 273 | R\$ 320 |
| Birmann 32 | Faria Lima | Nova Locação | 1T24 | Banco Master | 7.920 | R\$ 293 |
| Platinum Offices | Faria Lima | Nova Locação | 1T24 | Cascardo e Diniz Advogados | 218 | R\$ 335 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 1T24 | Jerônimo 446 | 273 | R\$ 350 |
| Auri Plaza Faria Lima | Vila Olímpia | Nova Locação | 1T24 | Banco Master | 14.446 | R\$ 230 |
| The One | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | Financeiro | 613 | R\$ 200 |
| Union | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | Jurídico | 608 | R\$ 300 |
| Union | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | Financeiro | 325 | R\$ 310 |
| Union | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | Financeiro | 608 | R\$ 300 |
| Infinity Tower | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | Bytedance | 8.752 | R\$ 285 |
| Platinum Offices | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | não revelado | 340 | R\$ 320 |
| Platinum Offices | Faria Lima | Nova Locação | 3T23 | não revelado | 218 | R\$ 300 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Nova Locação | 4T23 | não revelado | 250 | R\$ 320 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 4T23 | Votorantim | 2.730 | R\$ 300 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Renovação | 3T23 | não revelado | 296 | R\$ 300 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Nova Locação | 3T23 | Spectra Investments | 546 | R\$ 300 |
| Metropolitan Office | Faria Lima | Nova locação | 1T23 | não revelado | 546 | R\$ 300 |
| Média | | | | | | R\$ 300 |

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

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

Portfólio do Fundo avaliado em R\$ 31.358/m²

R\$ 38.919/m²



R\$ 20.167/m²



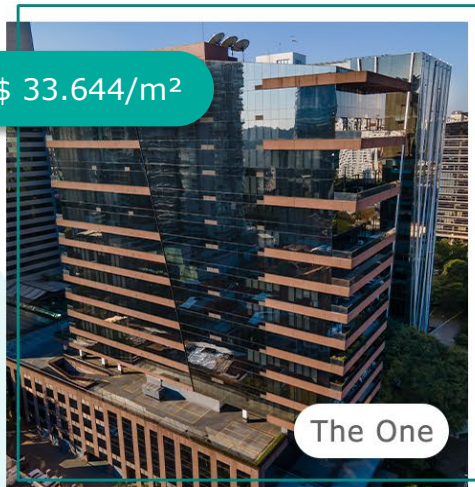
R\$ 37.536/m²



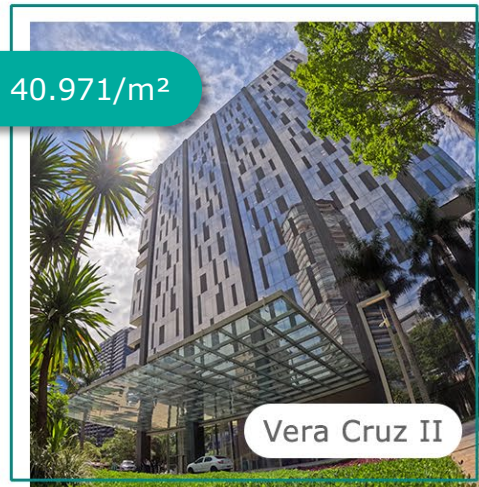
R\$ 20.214/m²



R\$ 33.644/m²



R\$ 40.971/m²



R\$ 45.500/m²



Próxima
reavaliação em
junho/24

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES



| | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| ABL total | 22.112 m ² | ABL total | 22.340 m ² | ABL total | 10.084 m ² | ABL total | 19.416 m ² |
| ABL detido pelo Fundo | 22.112 m ² (100%) | ABL detido pelo Fundo | 22.340 m ² (100%) | ABL detido pelo Fundo | 5.042 m ² (50%) | ABL detido pelo Fundo | 12.630 m ² (65%) |
| Nº Locatários | 8 | Nº Locatários | 1 | Nº Locatários | 3 | Nº Locatários | 11 |
| Vacância² | 13% | Vacância² | 0% | Vacância^{1,2} | 0% | Vacância² | 38% |
| % da receita no Fundo | 30% | % da receita no Fundo | 24% | % da receita no Fundo | 8% | % da receita no Fundo | 6% |
| Classe do Ativo³ | AAA | Classe do Ativo³ | AAA | Classe do Ativo³ | A | Classe do Ativo³ | AAA |

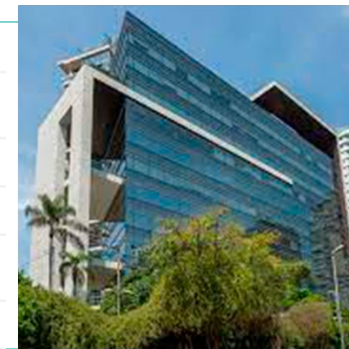
Ativos localizados em regiões de SP com altos níveis de ocupação



| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| ABL total | 13.632 m ² |
| ABL detido pelo Fundo | 7.841 m ² (58%) |
| Nº Locatários | 9 |
| Vacância^{2,4} | 0% |
| % da receita no Fundo | 9% |
| Classe do Ativo³ | AA |



| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| ABL total | 19.808 m ² |
| ABL detido pelo Fundo | 7.202 m ² (36%) |
| Nº Locatários | 3 |
| Vacância² | 0% |
| % da receita no Fundo | 11% |
| Classe do Ativo³ | AA |



| | |
|--|-------------------------------|
| ABL total | 14.357 m ² |
| ABL detido pelo Fundo | 6.157 m ² (43%) |
| Nº Locatários | 3 |
| Vacância² | 0% |
| % da receita no Fundo⁵ | 11% |
| Classe do Ativo³ | AAA |

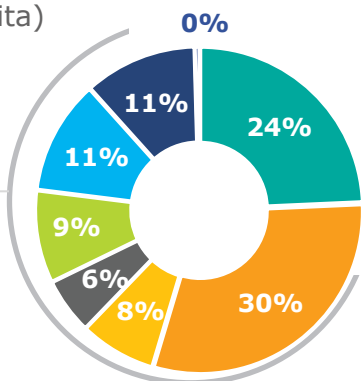
¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024, desta forma, a vacância financeira do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²Considera a saída do locatário Credit Agricole;; ³Classificação Buildings; ⁴Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir o valor das desocupações, desta forma, a vacância e os rendimentos não serão afetados; ⁵Considera a aquisição dos 695 m² adicionais previstos para ser concretizado em 36 meses. Fonte: VBI Real Estate, data base 30/04/2024

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

Portfólio de alta **qualidade técnica e localização** com **70% dos Ativos** na região da **Faria Lima**

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL

(% Receita)

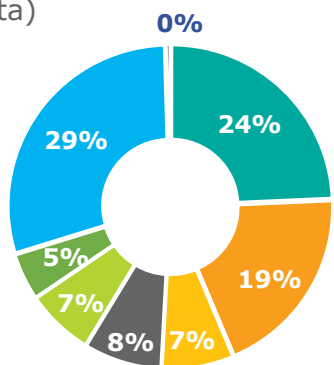


- Park Tower
- FL 4440
- Union FL
- Vila Olímpia Corporate
- The One
- Vera Cruz II
- CJ
- Cotas de FIIs

Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)

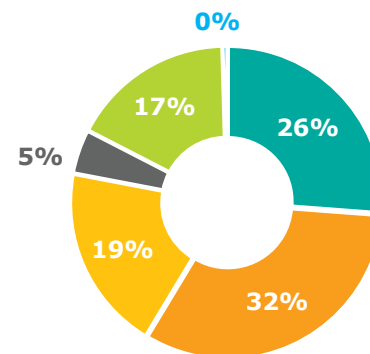


- Prevent Senior
- Renda Mínima Garantida
- UBS
- Banco ABC
- China Construction Bank
- Julius Baer
- Outros
- Cotas de FIIs

¹Considera a saída do locatário Credit Agricole. Fonte: VBI Real Estate

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

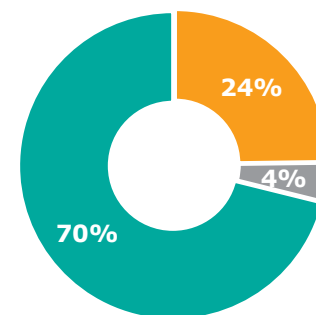
(% Receita)



- Saúde
- Instituição Financeira
- Renda Mínima Garantida
- Gestora de Recursos
- Outros
- Cotas de FIIs

ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



- Jardins
- Vila Olímpia
- Faria Lima

SOBRE

O GESTOR

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

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos
realizados em mais
de **18 estados**





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



www.vbirealestate.com

www.pvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



Autorregulação
ANBIMA

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.