

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.



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,



VBI
REAL ESTATE

PVBI 11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO
CIDADE JARDIM

Junho de 2024



RACIONAL 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

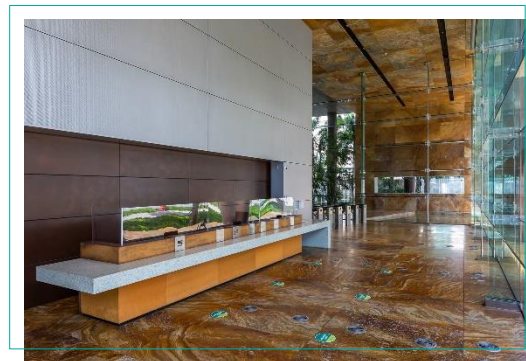
Localizado na Av. Cidade Jardim, na região da Faria Lima, o maior centro financeiro do país

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 PVBI 11. 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 m ² :	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 6.853 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 ADQUIRIDO
6.853 m² (48%)



ARQUITETURA
Aflalo Gasperini
Arquitetos



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

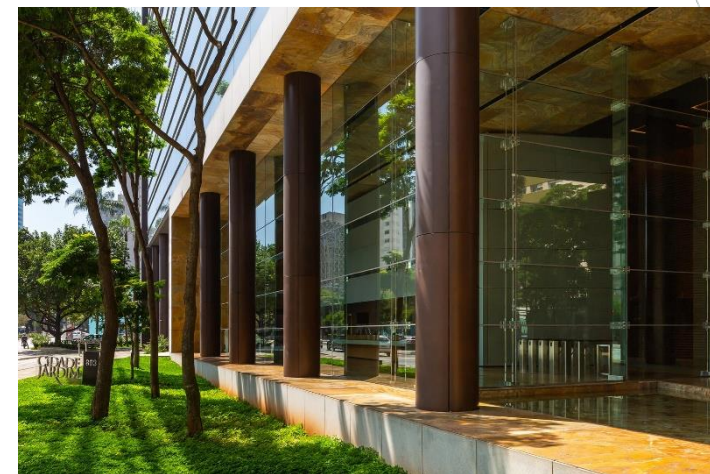
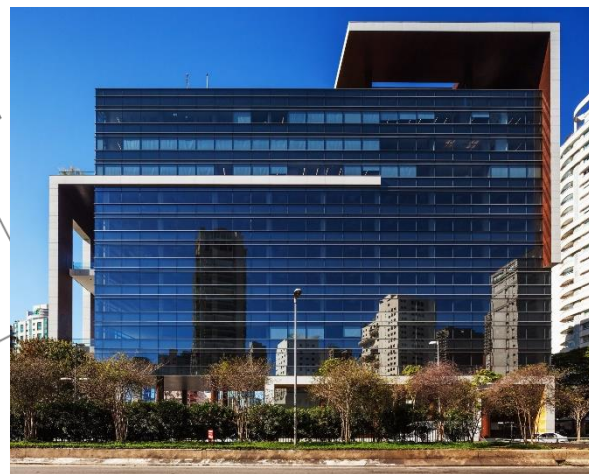


PAISAGISMO
Benedito Abbud

CERTIFICAÇÃO
LEED Gold



ENDEREÇO
Avenida Cidade Jardim, 803
Itaim Bibi



EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO
Comercial

ÁREA BRUTA
LOCÁVEL TOTAL
14.357 m²

ABL DETIDA PELO
FUNDO
6.853 m² (48%)

ÁREA BOMA POR
ANDAR
1.300 a 1.600 m²

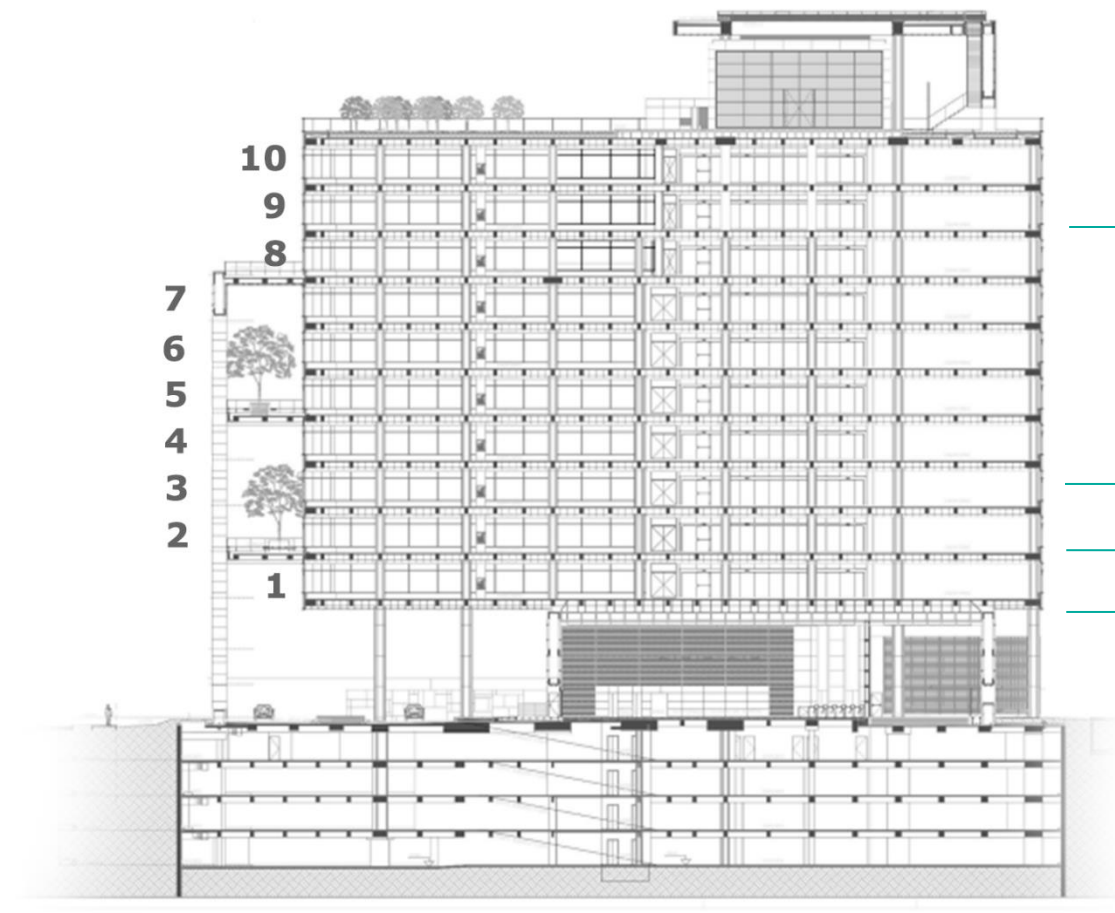
PÉ DIREITO
LIVRE
3 m

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

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

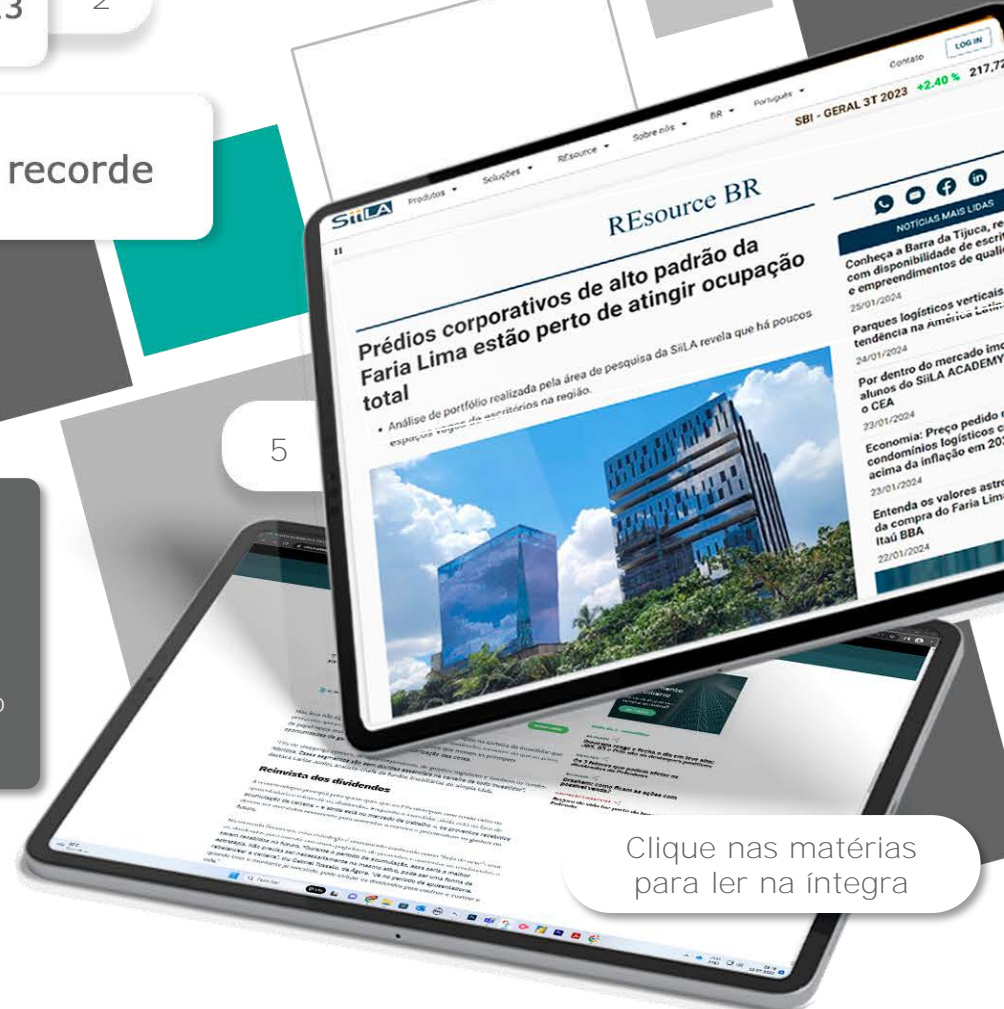
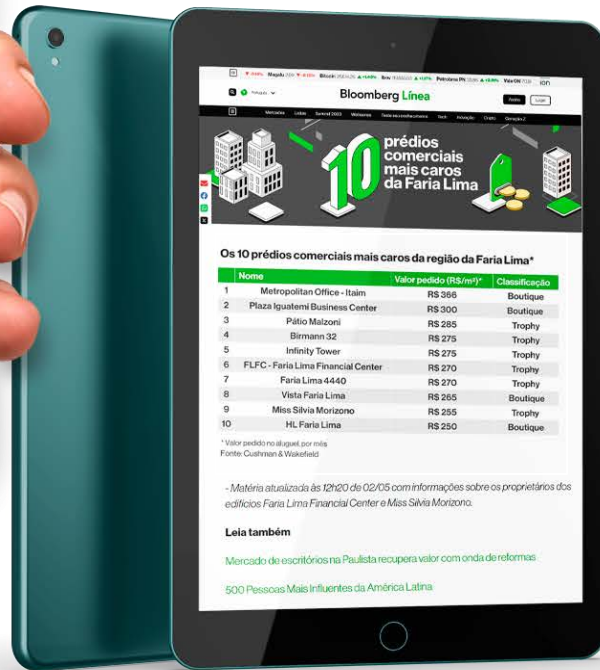
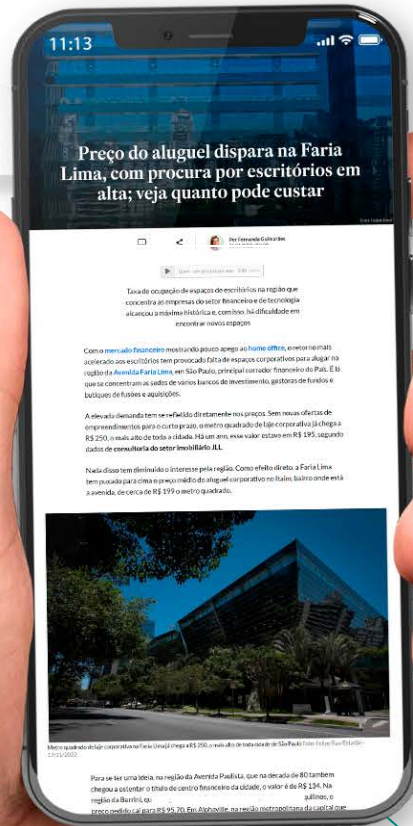
3

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



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

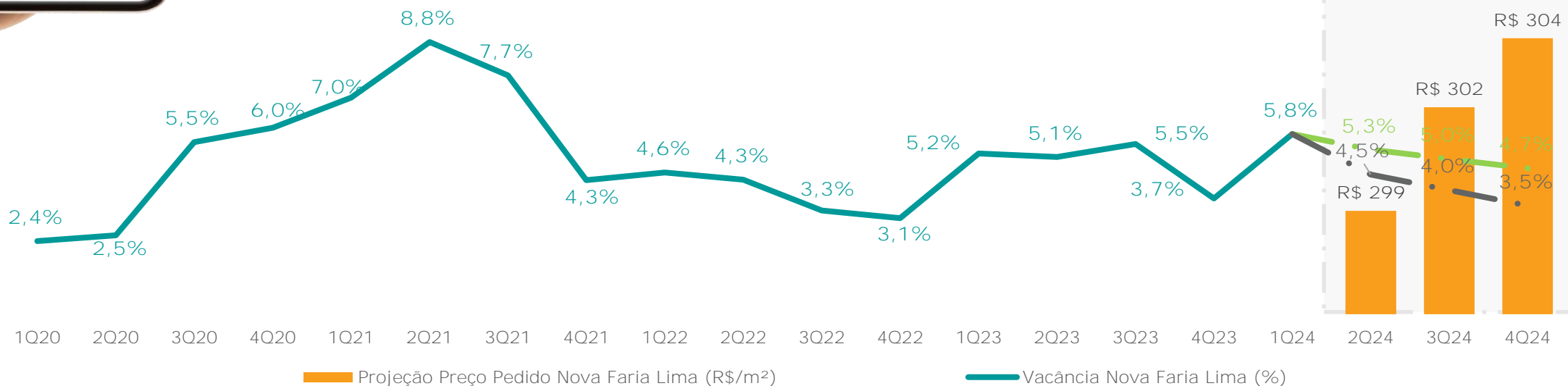


ANÁLISE DE MERCADO MICRO REGIÃO

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, Chucri 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
Média ²		91.972				45.211

HL Faria Lima
FL 4440
Platinum / Metropolitan
Faria Lima 3.500
The One
Malzoni - Torre Norte
Vera Cruz
Complexo JK - Bloco B
Infinity Tower
Média²

¹O cálculo realizado pela VBI Reli 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

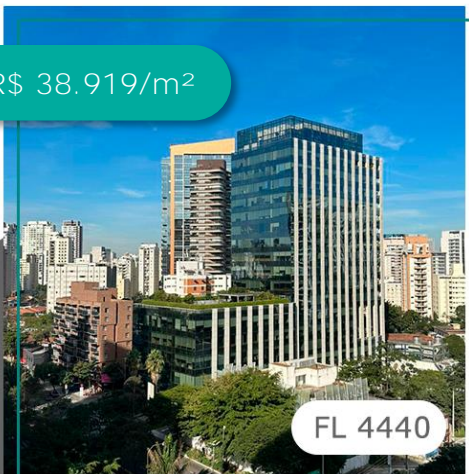
Ativo	Região	Transação	Data	Ocupante	Área Locada (m ² BOMA)	Valor da Transação (R\$/m ²)
Birmann 32	Faria Lima	Nova Locação	2T24	Raízen	1.616	R\$ 295
Birmann 32	Faria Lima	Nova Locação	2T24	Jefferies Group LLC	485	R\$ 295
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	2T24	Herius Capital	721	R\$ 320
Metropolitan 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, Estadão

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

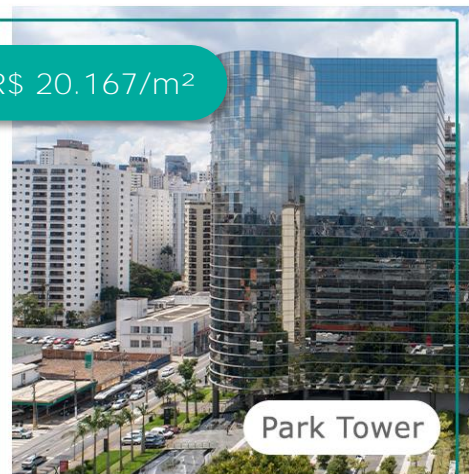
Portfólio do Fundo avaliado em R\$ 31.358/m²

R\$ 38.919/m²



FL 4440

R\$ 20.167/m²



Park Tower

R\$ 37.536/m²



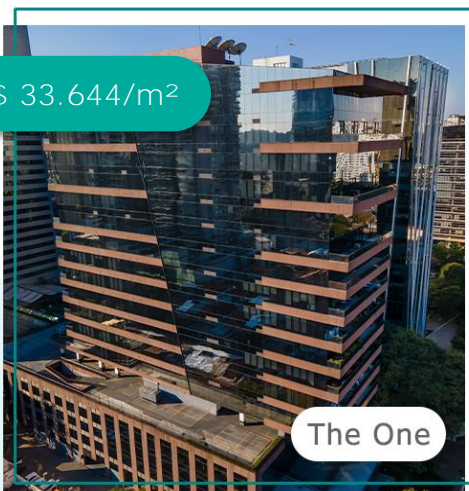
Union FL

R\$ 20.214/m²



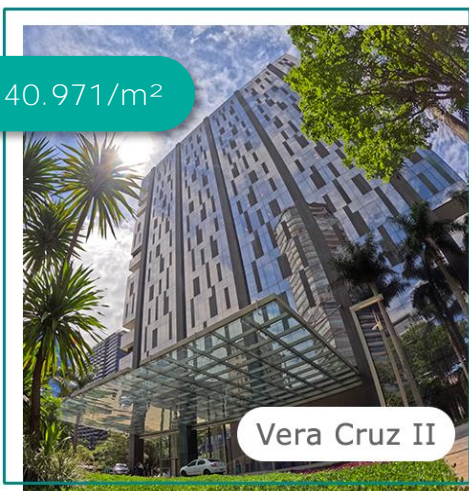
Vila Olímpia Corporate

R\$ 33.644/m²



The One

R\$ 40.971/m²



Vera Cruz II

R\$ 45.500/m²



Cidade Jardim

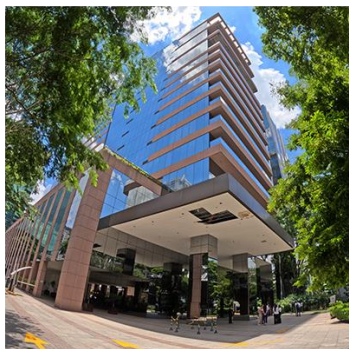
Próxima reavaliação em junho/24

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

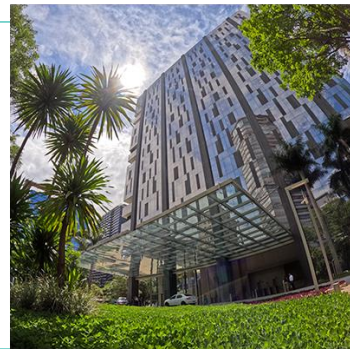


ABL total	22.112 m ²	ABL total	22.340 m ²	ABL total	10.084 m ²	ABL total	19.416 m ²
ABL detido pelo Fundo	22.112 m ² (100%)	ABL detido pelo Fundo	22.340 m ² (100%)	ABL detido pelo Fundo	5.042 m ² (50%)	ABL detido pelo Fundo	12.630 m ² (65%)
Nº Locatários	8	Nº Locatários	1	Nº Locatários	3	Nº Locatários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



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



ABL total	14.357 m ²
ABL detido pelo Fundo	6.157 m ² (43%)
Nº Locatários	3
Vacância ²	0%
% da receita no Fundo ⁵	11%
Classe do Ativo ³	AAA

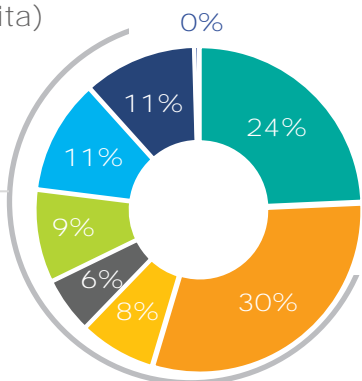
¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024, desta forma, a vacância financeira do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²Considera a saída do locatário Credit Agricole; ; ³Classificação Buildings; ⁴Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir 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)

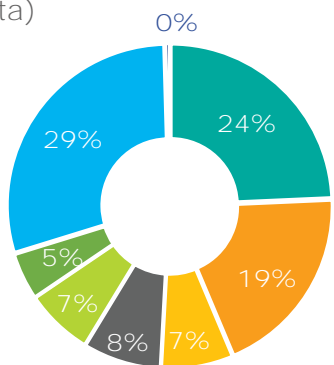


- Park Tower
- FL 4440
- Union FL
- Vila Olímpia Corporate
- The One
- Vera Cruz II
- CJ
- Cotas de FIIs

Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)

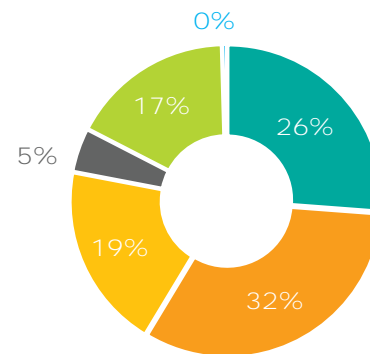


- Prevent Senior
- Renda Mínima Garantida
- UBS
- Banco ABC
- China Construction Bank
- Julius Baer
- Outros
- Cotas de FIIs

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

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

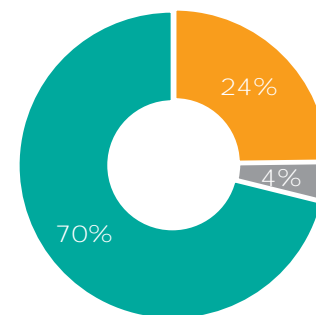
(% Receita)



- 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.