



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO VBI TR FARIA LIMA 4440 FII

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"), servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que foi concluída, nesta data, a aquisição de 1.401.500 (um milhão, quatrocentas e um mil e quinhentas) cotas de emissão do VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 50.808.042/0001-23 ("FLFL"), no âmbito da oferta pública secundária de cotas do FLFL ("Oferta Secundária FLFL"), pelo montante total de R\$ 194.822.515,00 (cento e noventa e quatro milhões, oitocentos e vinte e dois mil, quinhentos e quinze reais), valor este que inclui o preço por cota adquirida, contemplando todos os custos relacionados, de modo que o PVBI passou a ser o único cotista do FLFL. Os ofertantes da Oferta Secundária FLFL se obrigaram a constituir um fluxo de renda mínima em favor dos investidores no âmbito da Oferta Secundária FLFL ("Renda Mínima Garantida") no montante de R\$ 9.656.335,00 (nove milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais), devendo este valor ser utilizado pelo PVBI para constituição do fluxo da Renda Mínima Garantida, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Cotas firmado no âmbito da Oferta Secundária FLFL.

O FLFL é proprietário da fração ideal de 49,50% (quarenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel denominado Edifício Faria Lima 4.440, localizado da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132, matrícula nº 180.302 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP ("Imóvel FL 4.440").

Adicionalmente, informa-se que o PVBI pretende integralizar cotas adicionais do FLFL, de forma que o mencionado fundo possa realizar o pagamento antecipado do montante total devido a título de obrigações por ele assumidas para viabilizar aquisição de fração ideal do Imóvel FL 4.440.

Destaca-se ainda que o regulamento do FLFL será alterado para prever a exclusão da taxa de gestão.

O PVBI já era proprietário da fração ideal de 50,50% (cinquenta inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Imóvel FL 4.440 e detinha 50.000 (cinquenta mil) cotas do FLFL. Deste modo, com a aquisição das cotas do FLFL, o PVBI passou a ser proprietário, de maneira direta e indireta, de 100% (cem por cento) do Imóvel FL 4.440.

O incremento previsto na receita imobiliária do PVBI é de aproximadamente R\$ 0,11 por cota, já considerando o aumento do número de cotas do PVBI após a conversão dos recibos de cotas da 6ª emissão do PVBI, levando em conta a Renda Mínima Garantida acordada com os ofertantes das cotas do FLFL (vigente por até



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

24 (vinte e quatro meses) meses contados da presente data, ou até o esgotamento dos recursos totais previstos a título de renda mínima garantida, destes dois últimos, o que ocorrer primeiro).

Para mais detalhes sobre esta aquisição, veja o Racional de Aquisição FL 4440 (II) no Anexo deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 18 de abril de 2024.

Atenciosamente,



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

PVBI 11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO

FL 4440 II

Abril de 2024



FARIALIMA
S.A.



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

Anunciamos a **aquisição da totalidade** das cotas do **VBI TR FARIA LIMA 4440 FII**, que detinha 49,5% da fração ideal do edifício, passando o PVBI a ser proprietário de maneira direta e indireta de 100% do ativo **FL 4440**.

»» POR QUE O AUMENTO NA EXPOSIÇÃO DO ATIVO SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

PROPOSTA DE VALOR

Aquisição de edifício AAA localizado na Av. Faria Lima, 87% locado, região altamente demandada no mercado. A transação conta com uma RMG no valor de R\$ 9,6 milhões. Com esta aquisição o PVBI passa a ser um dos únicos proprietários a deter 100% de um imóvel na Faria Lima

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

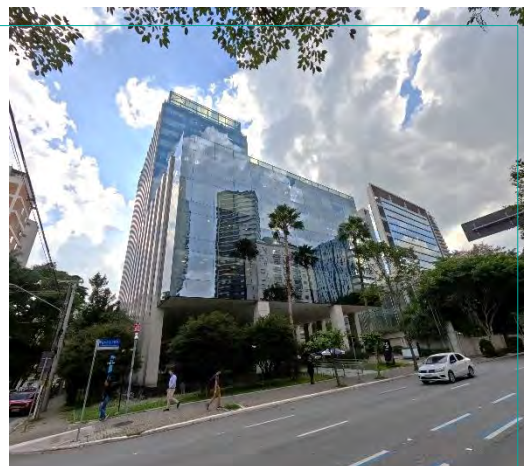
Localizado em um ponto estratégico da região Faria Lima, entre a Av. Faria Lima e a Rua Elvira Ferraz

QUALIDADE TÉCNICA

O Ativo FL 4440 possui altas especificações técnicas e diferenciais sustentáveis, além de possuir certificações LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A

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 – FL 4440

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 da Faria Lima, a Av. Brigadeiro Faria Lima

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL

22.112 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.161 m²
a 2.213 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.



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

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

Segundo a Veja¹
"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 SiLa²

IMAGENS DO ATIVO



LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

Construções super modernas e equipadas³

Av. Pres. Juscelino Kubitschek

Av. Brig. Faria Lima

FL 4.440

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

²Matéria SiLa: [Prédios corporativos de alto padrão da Faria Lima estão perto de atingir ocupação total](#) ([sila.com.br](#))

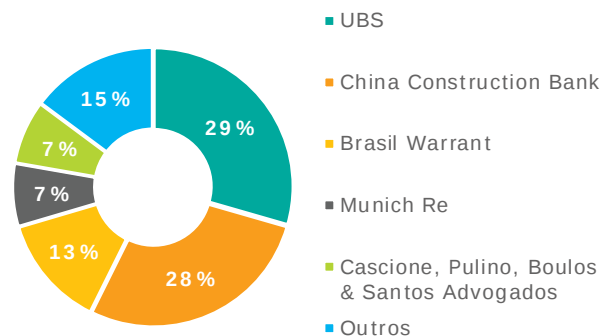
³Matéria Exame: [Faria Lima: conheça os 5 prédios com m² mais caro do "condado"](#) | Exame

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440



INQUILINOS¹

(% Receita)



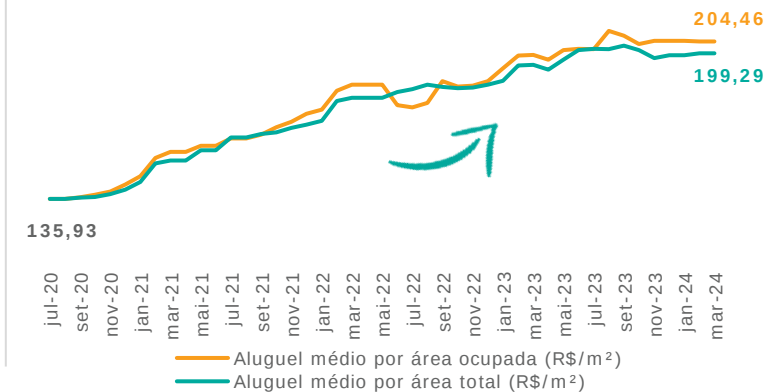
INDICATIVO DE LOCAÇÃO²

R\$ 260 / m² a 300 / m²

O empreendimento possui uma **vacância histórica de 2 %**

Potencial de incremento no **valor de locação de aproximadamente de 30 % a 50 % sobre o valor de locação atual**

EVOLUÇÃO DO ALUGUEL MÉDIO

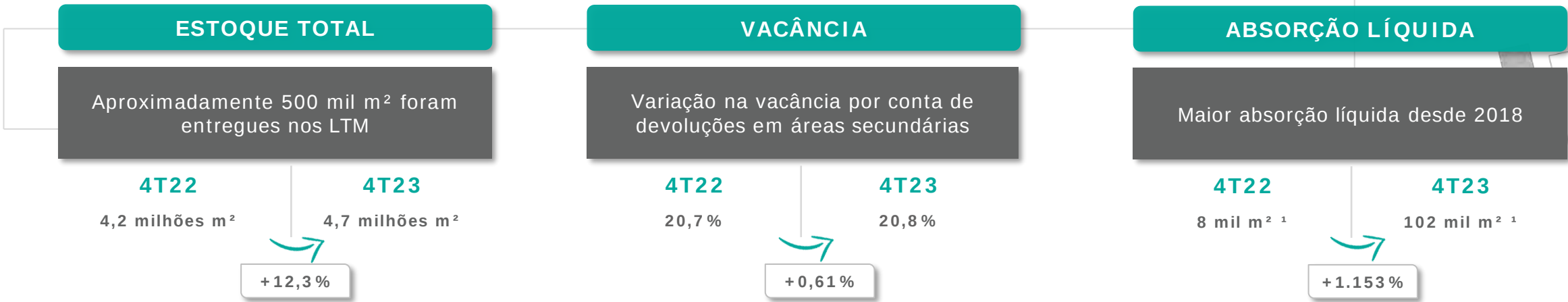


¹Considera a saída do locatário Credit Agricole; ²Considerando a RMG e os valores de locação da região da Faria Lima; ³Valor de locação médio com base nas transações de venda dos edifícios: Portfolio SYN, Infinity Tower, Platinum (HGPO11), Metropolitan (HGPO11), The One, Complexo JK - Bloco B e Malzoni - Torre Norte.

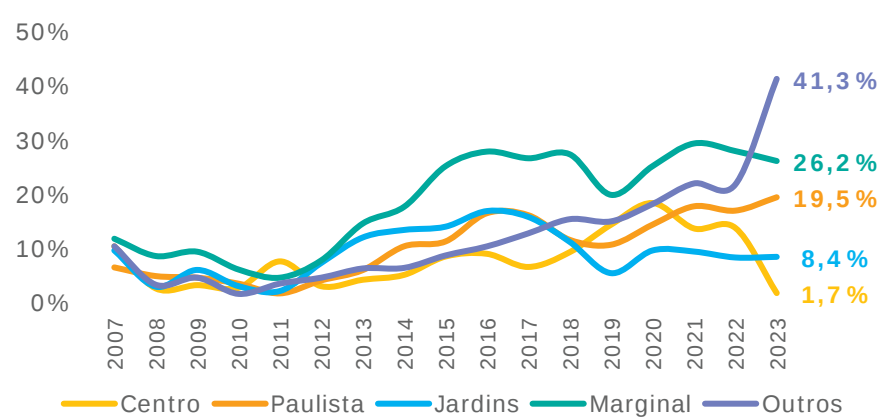
ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

SÃO PAULO - 4T23 vs. 4T22

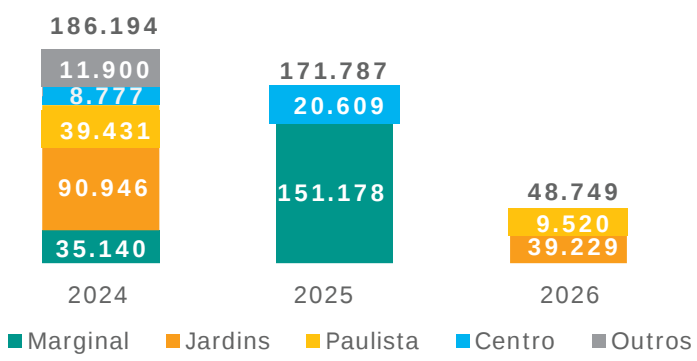
Mercado de escritórios com absorção líquida recorde



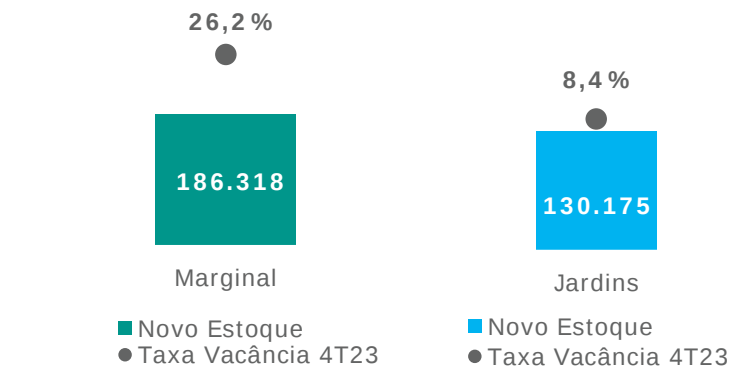
TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



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/>

Fonte: VBI Real Estate
VBI REAL ESTATE

RACIONAL DE AQUISIÇÃO PVBI11 | ABRIL 2024 6

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

3 Aluguel na Faria Lima, em SP, bate recorde

4

10 prédios comerciais mais caros da Faria Lima

Nome	Valor pedido (R\$/m²)*	Classificação
1 Metropolitan Office - Itaim	R\$ 360	Boutique
2 Plaza Iguaçu Business Center	R\$ 300	Boutique
3 Pátio Maltoni	R\$ 285	Trophy
4 Birman 32	R\$ 275	Trophy
5 Infinity Tower	R\$ 275	Trophy
6 FLPC - Faria Lima Financial Center	R\$ 270	Trophy
7 Faria Lima 4440	R\$ 270	Trophy
8 Vista Faria Lima	R\$ 265	Boutique
9 Miss Sílvia Morozano	R\$ 255	Trophy
10 HL Faria Lima	R\$ 250	Boutique

*Valor pedido no mercado por m². Fonte: Cuatrecasas & Visiualatti

*Matéria atualizada às 12h20 de 02/05 com informações sobre os proprietários dos edifícios Faria Lima Financial Center e Miss Sílvia Morozano.

Leia também

Mercado de escritórios na Paulista recupera valor com onda de reformas

500 Pessoas Mais Influentes da América Latina

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

Prédios corporativos de alto padrão da Faria Lima estão perto de atingir ocupação total

• Análise de portfólio realizada pela área de pesquisa da Siila revela que há poucos espaços vagos de escritórios na região.

Reiniciando os dividendos

Como BBA se alinha com o futuro

Entenda os valores astronômicos da compra do Faria Lima Itaú BBA

Por dentro do mercado imobiliário: alunos do SIILA ACADEMY o CEA

Parques logísticos verticais tentam se firmar no mercado

Conheça a Barra da Tijuca, região com disponibilidade de escritórios e empreendimentos de qualidade

Clique nas matérias para ler na íntegra

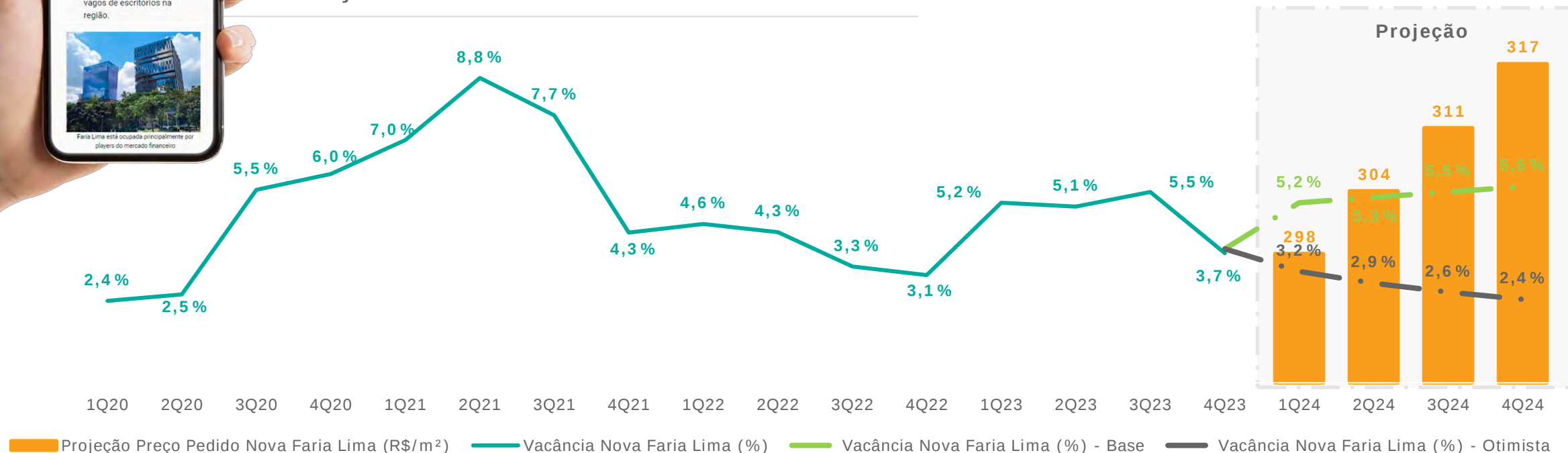
Fonte: ¹Estadão 21/11/2023; ²Buildings 16/01/2024; ³Exame 21/11/2022; ⁴Bloomberg Línea 02/05/2023; ⁵Siila 14/07/2023.

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

ANÁLISE DE MERCADO – MICRO REGIÃO

Ativo 100% localizado em região com **baixo histórico de vacância** e potencial de **incremento nos valores de locação**.

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA FARIA LIMA



Clique na matéria para
ler na íntegra

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 4T23.

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:

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
Média ²	120.138				43.060

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

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 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 (m² BOMA)	Valor da Transação (R\$ / m²)
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 Investiments	546	300
Pátio Malzoni - Torre A	Faria Lima	Renovação	2T23	Google	6.191	284
Média						293

RESUMO DA TRANSAÇÃO



O PVBI concluiu hoje a aquisição da totalidade das cotas remanescentes do **VBI TR FARIA LIMA 4440 FII (FLFL)**, que detinha 49,5% da fração ideal do edifício, passando assim a ser o único proprietário de maneira direta e indireta do **ativo FL 4440**.

Economia de 1,1% no valor total de aquisição comparado ao estudo de viabilidade da 6ª emissão de cotas

POR QUE O FUNDO OPTOU POR REALIZAR A AQUISIÇÃO DAS COTAS E NÃO A AQUISIÇÃO DO ATIVO DIRETO?

CENÁRIO 1 - AQUISIÇÃO DAS COTAS (100 %)	R\$	R\$ / m²
Preço de Aquisição de Cotas ^{1,4,5}	191.132.685	17.462
Pagamento CCI	267.453.891	24.435
Caixa e outros ativos circulantes ²	(12.012.624)	(1.098)
Preço de Venda do Imóvel	446.573.952	40.800
Impostos sobre a venda de cotas ³	10.403.526	950
Custos da Oferta ^{1,4,5}	236.804	22
Valor Total da Aquisição	441.464.565	41.772

¹O valor da oferta secundária, já considerando todos os custos da transação é de R\$ 194.822.515,00 e refere-se a 96,56% das cotas, dado que o PVBI já detinha 3,44% das cotas do FLFL. Este valor considera o preço de aquisição de cotas somado ao imposto e custos da oferta.

²Na data da aquisição, o Fundo detinha em caixa e outros ativos circulantes R\$ 12.012.624.

³Esta estrutura de aquisição implica em carga tributária aos vendedores.

⁴Os custos da oferta secundária somaram R\$ 236.804 (o que representa a R\$ 0,16/cota).

⁵Os demais custos da oferta secundária são custos relacionados a aquisição do ativo e compõem o preço de aquisição de cotas, resultando em R\$40,8k/m² de preço de venda do imóvel;

CENÁRIO 2 - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (100 %)	R\$	R\$ / m²
Preço de Venda do Imóvel ¹	446.573.952	40.800
ITBI e registro	15.630.088	1.428
Valor Total da Aquisição	462.204.041	42.228

¹Esta operação para os vendedores é isenta de impostos.

A estrutura de aquisição escolhida foi a do Cenário 1 (aquisição das cotas do FLFL) dado a economia com os custos envolvidos na transação. Ao compará-las, o valor do total da aquisição final do Fundo é de R\$ 41.772, o que representa uma economia de 1,1% em relação a compra direta do ativo (Cenário 2). Vale ressaltar que o regulamento do FLFL será alterado para prever a exclusão da taxa de gestão, não gerando despesas adicionais ao PVBI.

Fonte: VBI Real Estate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

Portfólio com alta qualidade técnica

Faria Lima
4.440

The One

Vera Cruz II

Union
Faria Lima

Park
Tower

Vila Olímpia Corporate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

Ativos localizados em regiões de SP com altos níveis de ocupação



FL 4440

ABL total	22.112 m ²
ABL detido pelo Fundo	22.112 m ² (100%)
Nº Locatários	8
Vacância ²	13%
% da receita no Fundo	33%
Classe do Ativo ³	AAA



PARK TOWER

ABL total	22.340 m ²
ABL detido pelo Fundo	22.340 m ² (100%)
Nº Locatários	1
Vacância ²	0%
% da receita no Fundo	26%
Classe do Ativo ³	AAA



UNION FL

ABL total	10.084 m ²
ABL detido pelo Fundo	5.042 m ² (50%)
Nº Locatários	3
Vacância ^{1,2}	0%
% da receita no Fundo	5%
Classe do Ativo ³	A



VILA OLÍMPIA CORPORATE

ABL total	19.416 m ²
ABL detido pelo Fundo	12.630 m ² (65%)
Nº Locatários	11
Vacância ²	38%
% da receita no Fundo	7%
Classe do Ativo ³	AAA



THE ONE

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	14%
Classe do Ativo ³	AA



VERA CRUZ II

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	14%
Classe do Ativo ³	AA

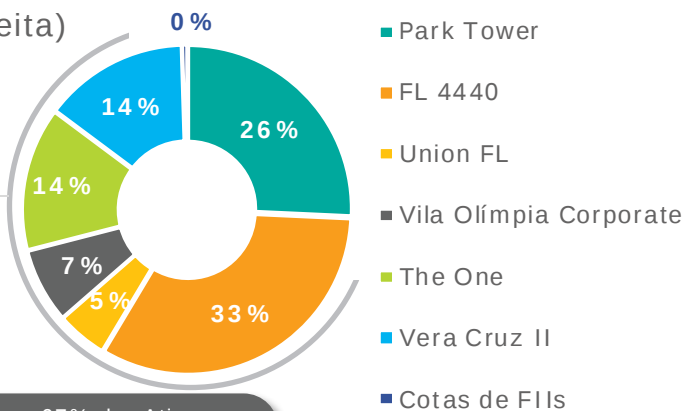
¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²A vacância foi calculada pela VBI, utilizando como base a divisão entre o ABL locado e o ABL total detido pelo fundo. Considera 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. Fonte: VBI Real Estate, data base 28/03/2024

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO¹

Portfólio de alta **qualidade técnica e localização** com **67 % dos Ativos** na região da Faria Lima

ALOCÇÃO POR ATIVO

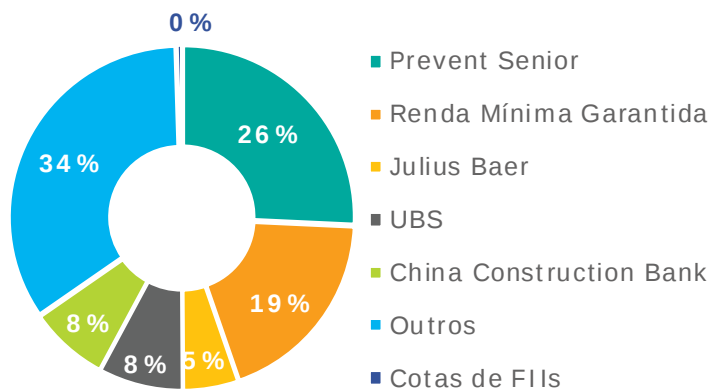
(% Receita)



Portfólio com 67% dos Ativos na região da Faria Lima

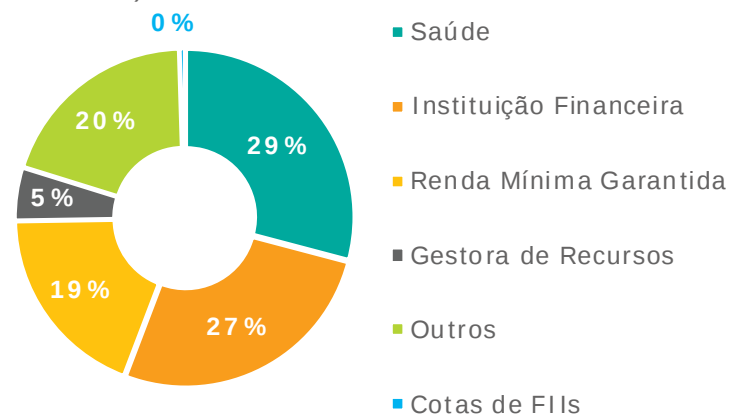
ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



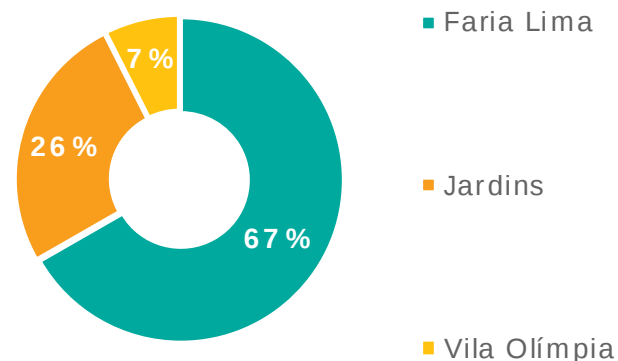
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



ALOCÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



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



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

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.