

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").

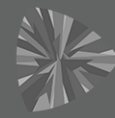
Com base nas condições do negócio, a Gestora estima um cap rate projetado equivalente a 7,9% a.a., e um incremento previsto na receita imobiliária no montante total de, aproximadamente, R\$ 0,07 (sete centavos) por cota a serem pagos em até 18 meses, levando em conta a renda mínima garantida acordada 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