

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA SEXTA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 6ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	7.971.304 (sete milhões, novecentas e setenta e uma mil, trezentas e quatro)	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,36 (cem reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto)	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 800.000.069,44 (oitocentos milhões, sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	PVBI11	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. CNPJ: 11.274.775/0001-71 Página Eletrônica: https://www.vbirealestate.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no art. 3º do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA ADMINISTRADORA CONFORME RECOMENDAÇÃO E ORIENTAÇÃO DA GESTORA , preponderantemente, em Ativos Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definido no Prospecto Definitivo).	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 10 anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. A VBI acumula R\$ 7,9 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados. Sua base de investidores conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ BTG PSF ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou neste mercado outros investimentos em tecnologia com expertise e qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>1. Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores a tais os acontecimentos pode causar um efeito adverso sobre o valor dos investimentos, impactando a rentabilidade dos ativos do fundo ou de suas cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Riscos de crédito: Consiste no risco de os devedores dos recebíveis (locações e dívidas) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar com o Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Risco de mercado das cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Risco imobiliário: É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ocasionada por diversos fatores que, se concretizados, afetarão diretamente os rendimentos das Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com os locatários dos empreendimentos imobiliários que o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros.</p> <p>Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à venda	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado direito de preferência aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	50 Novas Cotas, equivalente a R\$ 5.018,00 (cinco mil e dezoito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: Discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores ou Cotistas serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta nas formas indicadas nos Documentos de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>(i) Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> 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);</p> <p>(ii) Gestora: https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> 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);</p>	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p>(iv) Itaú BBA: https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i> 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);</p> <p>(v) Banco Safra: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste <i>website</i> clicar em “FII – VBI Prime Properties”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>(vi) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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);</p> <p>(vii) Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 “Sexta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>(viii) B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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</p> <p>(ix) 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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>Coordenador Líder:</p> <p>i. XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Coordenadores:</p> <p>i. BANCO ITAÚ BBA S.A.; e</p> <p>ii. BANCO SAFRA S.A.</p>	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de carta convite ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de fevereiro de 2024 a 28 de fevereiro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 26 de janeiro de 2024	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de março de 2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	05 de março de 2024	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2 do Prospecto