



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO VERA CRUZ

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 adquiriu a posse das unidades comerciais objeto das matrículas nº 192.505, 192.506, 192.507, 192.508, 192.509, 192.510, 192.511, 192.512, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o total de aproximadamente 7.202,08 m², e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos titulados inerentes a tais unidades, que estão localizadas no edifício comercial denominado "Edifício Vera Cruz II", situado na Rua Elvira Ferraz, nº 68, Jardim Paulista, São Paulo/SP (os "Imóveis") nos termos do Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos firmado em 22/12/2023.

O preço de aquisição dos Imóveis é de **R\$ 293.844.864,00** (duzentos e noventa e três milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais), pago da seguinte forma:

- i. **R\$ 220.383.635,65** (duzentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e cinco reais e sessenta e cinco centavos pago em moeda corrente nacional, nesta data;
- ii. **R\$ 73.461.228,35** (setenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos) pago no mesmo ato, mediante a compensação do preço de subscrição de cotas do PVBI.

Com a transferência da posse de forma definitiva ao PVBI, este se sub-roga em todos os direitos e obrigações atinentes aos contratos de locação dos Imóveis, passando a fazer jus ao recebimento de todas as receitas deles decorrentes, pro rata die.

O incremento previsto na receita imobiliária do PVBI é de aproximadamente R\$ 0,10 (dez centavos) por cota, levando em conta a renda mínima garantida acordada com Vendedor (vigente por 24 meses a contar de 02/01/2024) e já considerando o aumento do número de cotas do PVBI após a conclusão da 5ª emissão de cotas do PVBI.

Para mais detalhes sobre o Ativo Vera Cruz II, veja o **Racional de Aquisição no Anexo deste Fato Relevante**.



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br

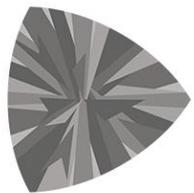
FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 02 de janeiro de 2024.

Atenciosamente,



VBI
REAL ESTATE

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

**RACIONAL DE AQUISIÇÃO
VERA CRUZ II**

Janeiro de 2024



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VERA CRUZ II

Anunciamos a **aquisição de 36%** (correspondente a 7.202 m²) do edifício **Vera Cruz II**.

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

PROPOSTA DE VALOR

Aquisição edifício AAA localizado 100% locado, na Av. Faria Lima, região altamente demanda no mercado, com potencial de apreciação no valor de locação e valorização do ativo

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Localizado em um ponto estratégico da região Faria Lima, no cruzamento da Av. Faria Lima e a Rua Elvira Ferraz

QUALIDADE TÉCNICA

O Edifício Comercial Vera Cruz II é um ativo AAA e foi o primeiro Ativo a receber **Certificação LEED Platinum**, além de possuir diferenciais sustentáveis e 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 AQUISIÇÃO

O **preço de aquisição** foi de **R\$ 293,9 milhões**, pago da seguinte forma:

- R\$ 220,4 milhões pago em moeda corrente nacional nesta data;
- R\$ 73,5 milhões pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do PVBI;

O **incremento** previsto na **receita imobiliária** do PVBI é de aproximadamente **R\$ 0,10 por cota**, levando em conta a renda mínima garantida acordada com Vendedor (vigente por 24 meses a contar de 02/01/2024) e já considerando o aumento do número de cotas do PVBI após a conclusão da 5ª emissão de cotas do PVBI.

A aquisição do **edifício Vera Cruz II** foi de **R\$ 40,8k/m²**.



VERA CRUZ II

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição da totalidade da área de **7.202 m²**
do Ativo Vera Cruz II



CONSTRUÇÃO
2014



ABL
19.805 m²



ARQUITETURA
Roberto Collaço



DESIGN DE INTERIORES
Patrícia Anastassiadis



PAISAGISMO
EDSA e Neusa Nakata

CERTIFICAÇÕES



ENDEREÇO

Av. Brig. Faria Lima, 4285 - Itaim
Bibi, São Paulo - SP

VERA CRUZ II

QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO



USO

Comercial



ÁREA BRUTA LOCÁVEL

19.805 m²



TORRE ÚNICA

9º, 10º, 11º e 12º andar



ÁREA BOMA POR ANDAR

1.800,52m²



PÉ DIREITO LIVRE

3 m



ESTACIONAMENTO

484 vagas totais.
44 vagas por andar



CERTIFICAÇÃO

LEED Platinum Core&Shell



AMENITIES

Bicicletário e vestiário



CORTE ESQUEMÁTICO



AQUISIÇÃO VERA CRUZ II

LOCALIZAÇÃO
estratégica

Empreendimento localizado na
Av. Faria Lima,
Região mais demandada da
cidade de SP.

Av. Brig. Faria Lima

Av. Pres. Juscelino Kubitschek

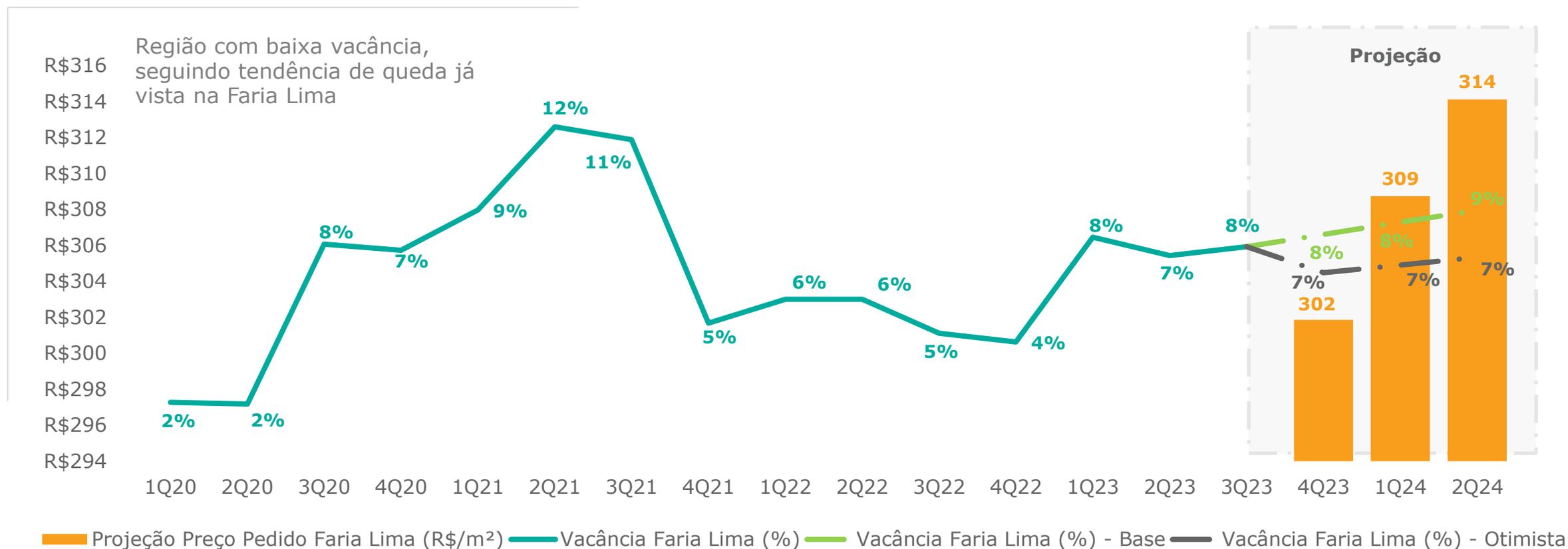
Vera Cruz II

ANÁLISE DE MERCADO – MICRO REGIÃO

Região da Faria Lima apresenta a menor vacância da cidade de São Paulo

Ambos os Ativos estão localizados em regiões com **baixo histórico de vacância** e potencial de **incremento nos valores de locação**.

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA VILA OLÍMPIA



Fonte: CBRE, VBI Real Estate and Buildings

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

Faria Lima
4.440

The One

Vera Cruz II

**Union
Faria Lima**

**Park
Tower**

Vila Olímpia Corporate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

PVBI – PORTFÓLIO FINAL

AAA



AAA



AA



AAA



AA



AAA



ATIVO

ABL PVBI

STAKE PVBI

LOCATÁRIOS

VACÂNCIA (%)

% DO PL

VALOR DO ATIVO POR m²

VALOR TOTAL DO ATIVO (MM)

	FL4440	Park Tower	Union Faria Lima ³	Vila Olímpia Corporate – Torre B	The One	Vera Cruz II	Total ²
ABL PVBI	11.166	22.340	5.042	12.630	7.841	7.202	66.222
STAKE PVBI	50,5%	100,0%	50,0%	65,0% (da Torre B)	58%	36,0%	N/A
# LOCATÁRIOS	9	1	3	9	8	4	34
VACÂNCIA (%)	3%	0,0%	0%	300%	8%	0,0%	7,0%
% DO PL	21,2%	24,4%	10,2%	13,8%	13,9%	15,9%	99,5%
VALOR DO ATIVO POR m ²	R\$ 35.152	R\$ 20.167	R\$ 37.532	R\$ 20.167	R\$ 35.562	R\$ 40.800	R\$ 28.022
VALOR TOTAL DO ATIVO (MM)	R\$ 393	R\$ 451	R\$ 189	R\$ 255	R\$ 257	R\$ 294	R\$ 1.838

¹Referente ao fechamento de outubro 2023; ²Os 14% do PL representam investimentos em FII's, caixas e outros Ativos

³ Vacância dos empreendimentos Union FL e The One 0% pois considera a renda mínima garantida.

Fonte: VBI Real Estate

SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

R\$ 9,0 bilhões de
ativos sob gestão

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.