

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO THE ONE

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 22/12/2023, foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis ("Escritura") formalizando a aquisição pelo PVBI da integralidade das seguintes unidades comerciais detidas pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23, naquele ato representando por sua administradora e proprietária fiduciária dos seus ativos, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Vendedor"): unidades objeto das matrículas nº 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.778, 182.777, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808, 182.809, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o total de aproximadamente 6.015 m², e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos titulados inerentes a tais unidades, que estão localizadas no edifício comercial denominado "The One", situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP (o "Imóvel").

O preço de aquisição dos Imóveis foi de **R\$ 197.539.302,88** (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos) ("Preço"), pago da seguinte forma:

- i. **R\$ 35.873.913,57** (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e treze reais e cinquenta e sete centavos) ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- ii. **R\$ 161.665.389,31** (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos) ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

A partir do dia 22/12/2023 (Data de Imissão na Posse), inclusive, o PVBI 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 ("Receitas das Locações").



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

O incremento previsto na receita imobiliária do PVBI é de aproximadamente R\$ 0,07 (sete centavos) por cota, levando em conta a renda mínima garantida acordada com Vendedor (vigente por até 36 meses a contar de 22/12/2023, ou até o esgotamento dos recursos previstos a título de Renda Mínima, o que ocorrer primeiro) e já considerando o número de cotas do PVBI após a integralização da 5ª emissão de cotas.

Para mais detalhes sobre o Ativo The One, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 26 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br

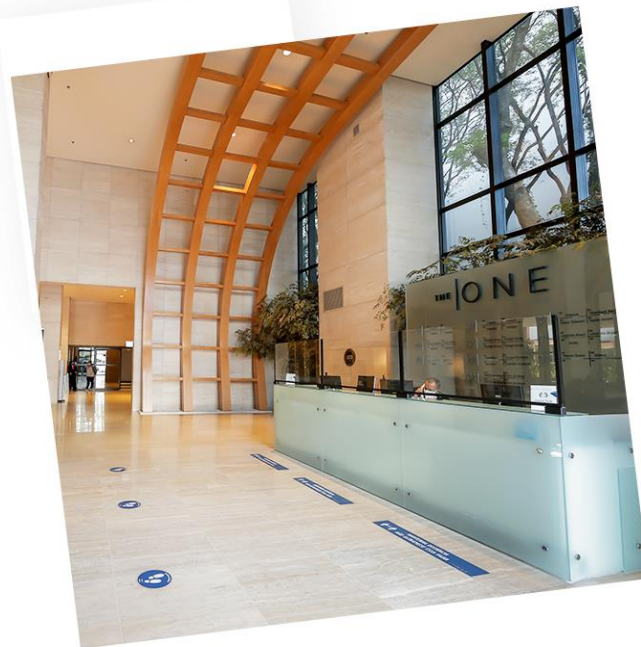


PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO THE ONE

Dezembro de 2023



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – THE ONE

Anunciamos a **aquisição de 44%** (correspondente a 6.015 m²) do edifício **The One** detidos pelo Fundo ONEF11.

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

PROPOSTA DE VALOR

Alto potencial de **valorização nas receitas de locação**. A proposta consiste em **zerar a vacância** do Ativo, aumentando os **valores de locação e fidelizando os locatários**, em linha com a estratégia comercial adotada no **Ativo FL 4.440**.

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

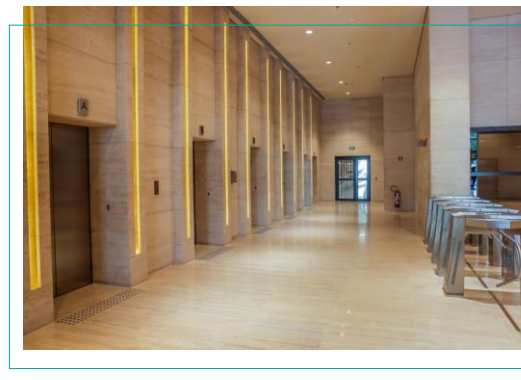
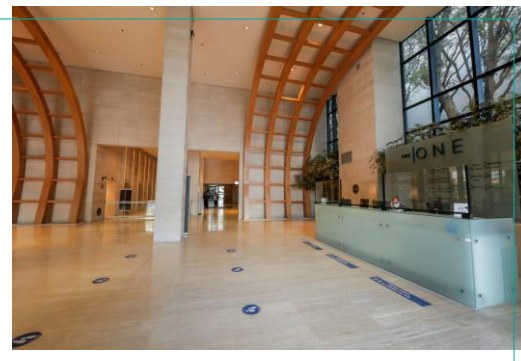
O **The One** é um empreendimento **AA** que possui **altas** especificações técnicas e está localizado em uma região **prime de São Paulo**.

CUSTO DE REPOSIÇÃO

Ativo com **alta complexidade** de replicar, devido à escassez de terrenos na região. A aquisição do **edifício The One** foi de **R\$ 32.841/m²**.

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.



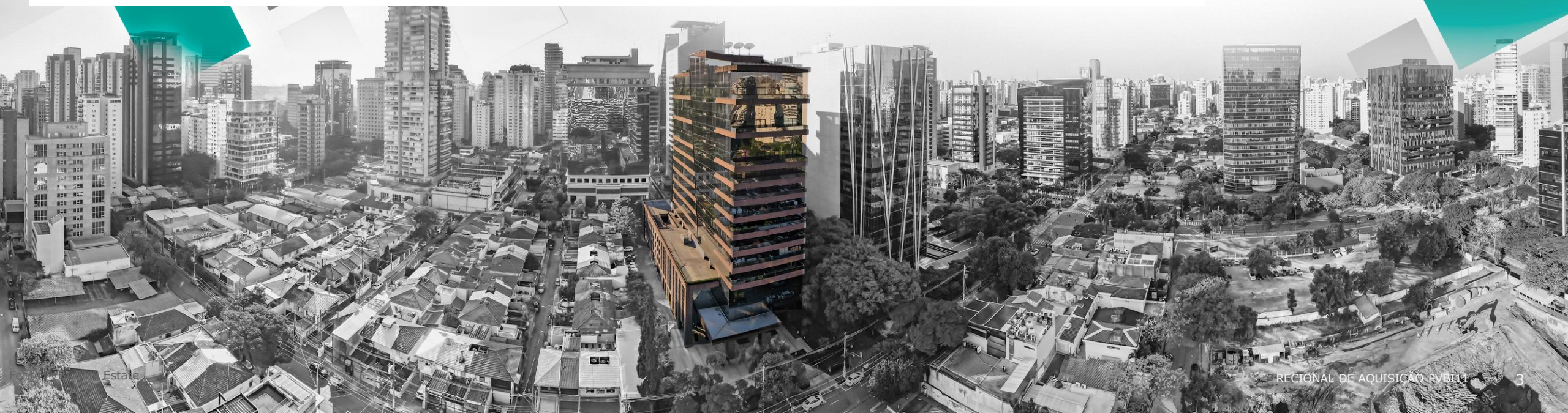
RACIONAL AQUISIÇÃO

O **preço de aquisição** foi de **R\$ 197,5 milhões**, pago da seguinte forma:

- R\$ 35,9 milhões pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- R\$ 161,7 milhões pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do PVBI;

O incremento previsto na receita imobiliária do PVBI é de aproximadamente R\$ 0,07 por cota, levando em conta a renda mínima garantida acordada com Vendedor (vigente por até 36 meses a contar de 22/12/2023, ou até o esgotamento dos recursos previstos a título de Renda Mínima, o que ocorrer primeiro) e já considerando o número de cotas do PVBI após a integralização da 5ª emissão de cotas.

A aquisição do **edifício The One** foi de **R\$ 32.841/m²**.



THE ONE

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição da totalidade da área de **6.015 m²** do Ativo **The One** pertencente ao Fundo ONEF11



CONSTRUÇÃO
2012



ABL
6.015m²



DESENVOLVIDO POR Odebrecht



ARQUITETURA
Itamar Berezin



DESIGN DE INTERIORES
Débora Aguiar



PAISAGISMO
Martha Gavião

CERTIFICAÇÕES



ENDEREÇO

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454
Itaim Bibi, SP

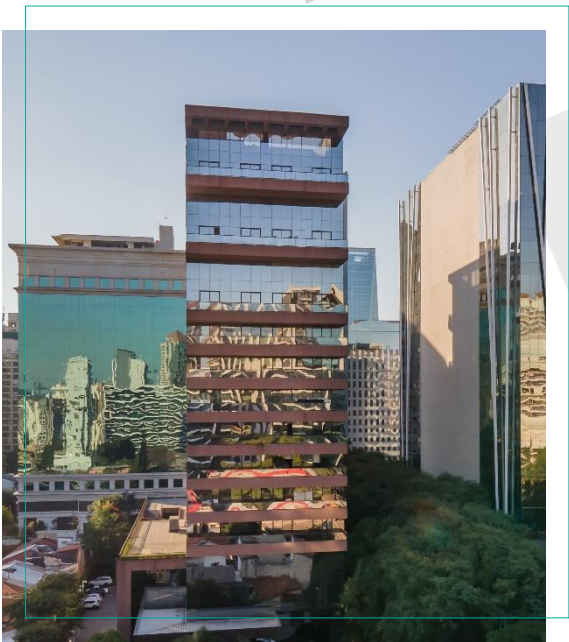
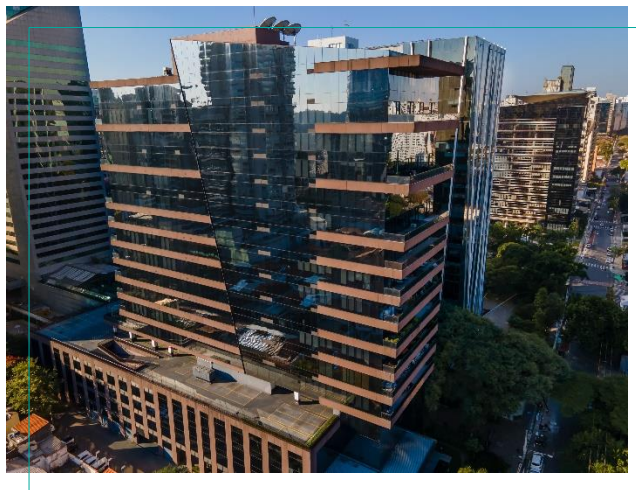
Com a **participação já existente no Fundo**, o **PVBI11 deterá 53%** do edifício

THE ONE

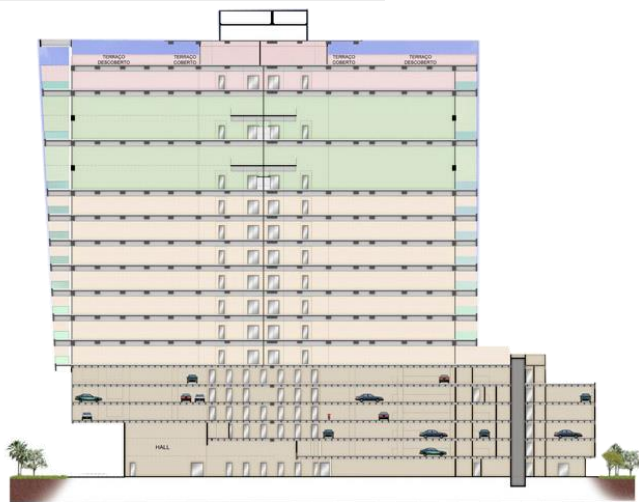
QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

	USO	Comercial
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.632 m²
	TORRE ÚNICA	3º e 5º andar
	ÁREA BOMA POR ANDAR	1.213 m²
	PÉ DIREITO LIVRE	2,80 m
	ESTACIONAMENTO	419 vagas totais. O FII detém 51 vagas.
	CERTIFICAÇÃO	LEED Silver Core&Shell e Existing Building
	AMENITIES	Bicicletário e vestuário



CORTE ESQUEMÁTICO



Pavimentos
1.213 m² de área

AQUISIÇÃO **THE ONE**

LOCALIZAÇÃO
estratégica

Empreendimento localizado
em região com baixo histórico
de vacância

Marginal Pinheiros

Shopping JK Iguatemi

Rua Funchal

Rua Olimpíadas

Avenida JK

Avenida Faria Lima

Shopping Vila Olimpia

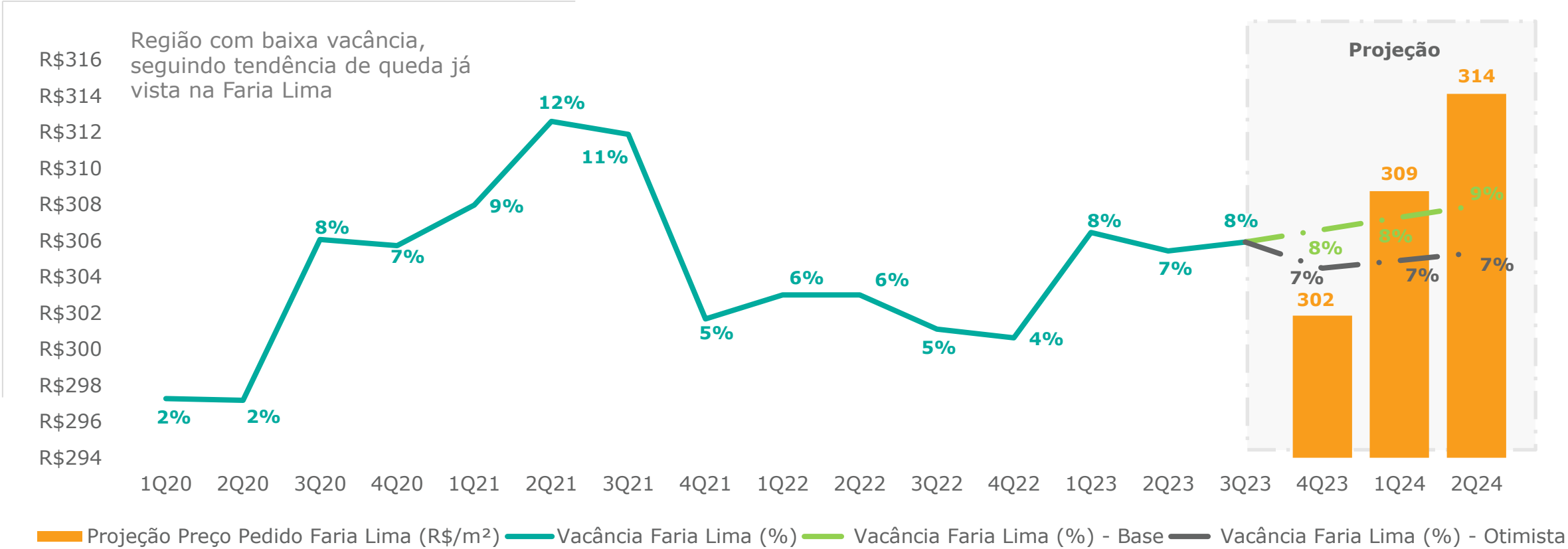
The One

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

Union
Faria Lima

Park
Tower

Vila Olímpia Corporate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

PVBI – Portfolio Final

AAA



AAA



AA



AAA



AAA



ATIVO

ABL PVBI

STAKE PVBI

LOCATÁRIOS

VACÂNCIA (%)²

% do PL

FL4440

Park Tower

Union Faria
Lima

Vila Olímpia
Corporate –
Torre B

The One

Total²

11.166

22.340

5.042

12.630

7.228

58.406

50,5%

100%

50%

65% da
Torre B

53%

N/A

9

1

3

9

8

30

3%

0%

0%

30%

0%

6,9%

21,2%

24,4%

10,2%

13,8%

13,9%

83,6%

¹Referente ao fechamento de outubro 2023; ²Os 11% do PL representam investimentos em FII's, caixas e outros Ativos

² 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.