



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DO VILA OLÍMPIA CORPORATE (VL0L11)

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, Administradora e Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo"), vêm comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, na data de hoje, lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis ("Escritura") referente à aquisição dos imóveis localizados na Rua Fidêncio Ramos – São Paulo-SP, nº 302, Vila Olímpia, Torre B, conjuntos 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 103; 104, 111, 112, 113; 114, 121, 122, 123, 124, os quais integram o 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º pavimentos da Torre B do Condomínio Vila Olímpia Corporate ("Condomínio") perfeitamente descritos e caracterizados, respectivamente, nas matrículas nº 185.863, 185.864, 185.865, 185.866, 185.867, 185.868, 185.869, 185.870, 185.871, 185.872, 185.873, 185.874, 185.875, 185.876, 185.877, 185.878, 185.879, 185.880, 185.881, 185.882, 185.883, 185.884, 185.885 e 185.886, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (em conjunto doravante "Imóveis").

O preço de aquisição dos Imóveis foi de **R\$ 202.176.000,00** (duzentos e dois milhões e cento e setenta e seis mil reais) ("Preço"), pago da seguinte forma:

- i. **R\$ 30.326.414,82** (trinta milhões, trezentos e vinte e seis mil e quatrocentos e catorze reais e oitenta e dois centavos) ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- ii. **R\$ 171.849.585,18** (cento e setenta e um milhões, oitocentos e quarenta e nove mil e quinhentos e oitenta e cinco reais e dezoito centavos) ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do Fundo pelo vendedor dos Imóveis, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE.

A partir da Data de Imissão na Posse (incluindo a referida data), o Fundo se sub-rogará 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").

O incremento previsto na receita imobiliária do Fundo é de aproximadamente R\$ 0,09 (nove centavos) por cota, considerando o imóvel 100% ocupado e sem qualquer inadimplência e já considerando o número de cotas do Fundo após a integralização da 3ª emissão de cotas.



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

Para mais detalhes sobre o Ativo Vila Olímpia Corporate, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 02 de fevereiro de 2023.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO VILA OLÍMPIA CORPORATE (VLOL11)

Fevereiro de 2023



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

Anunciamos a **aquisição de 53%** (correspondente a 10.368 m²) da **Torre B** do edifício **Vila Olímpia Corporate** detida pelo Fundo VL0L11.

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

Alto potencial de **valorização nas receitas de locação**. A proposta consiste em **zerar a vacância**, aumentando os **valores de locação** e **fidelizando os locatários**, em linha com a estratégia comercial adotada no **Ativo FL 4.440**. Expectativa de crescimento é de **35%** no valor da locação

PROPOSTA DE VALOR

O **Vila Olímpia Corporate** é o único empreendimento **AAA** da Vila Olímpia, localizado atrás do **Shopping Vila Olímpia** possui localização estratégica do ponto de vista comercial, a poucos metros da **Rua Funchal** e da **Av. Faria Lima**

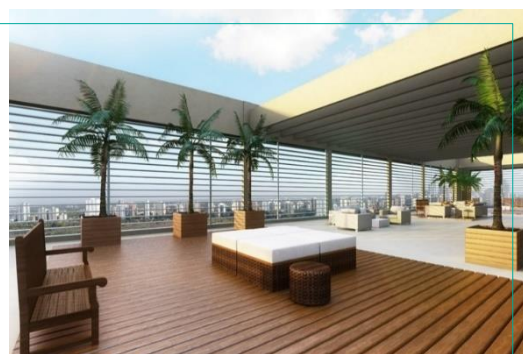
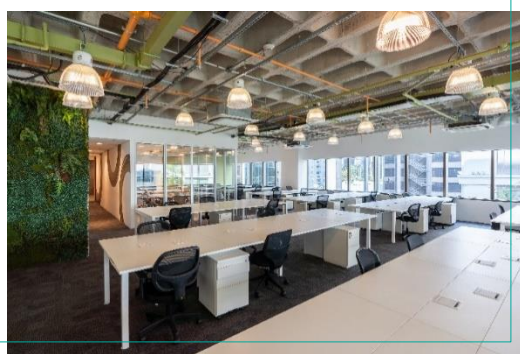
LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Ativo com **alta complexidade** de replicar, devido a escassez de terrenos na região. A aquisição do **edifício AAA** foi de **R\$19,5/m²**, aproximadamente **60% abaixo do custo** de reposição de empreendimento

CUSTO DE REPOSIÇÃO

A combinação de todos esses fatores resulta em um **imóvel mais líquido**, aumentando a demanda de **bons inquilinos**, além de **proporcionar a preservação de valor do ativo**, com **potencial de valorização** no longo prazo.

QUALIDADE DOS LOCATÁRIOS



CERTIFICAÇÕES



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição de **10.368 m²** da **Torre B** do **Edifício Vila Olímpia Corporate** detida pelo fundo VL0L11.



ENDEREÇO
Rua Fidêncio Ramos, 302
Vila Olímpia, SP



CONSTRUÇÃO
2013



ABL TOTAL
Torre A – 19.416 m²
Torre B – 19.416 m²



DESENVOLVIDO POR Odebrecht



ARQUITETURA
Julio Neves

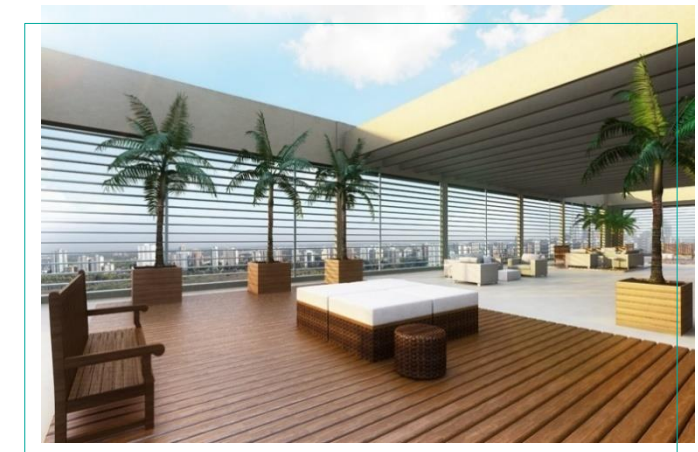


DESIGN DE INTERIORES
Sig Bergamin



PAISAGISMO
Benedito Abbud

CERTIFICAÇÕES



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO



USO

Comercial



ÁREA BRUTA LOCÁVEL

19.416 m²



TORRE ÚNICA

6 lajes comerciais
7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º



ÁREA BOMA POR ANDAR

1.508 m² a 2.697 m²



PÉ DIREITO LIVRE

2,75 m



ESTACIONAMENTO

2.240 vagas totais.
O FII detém 284 vagas.



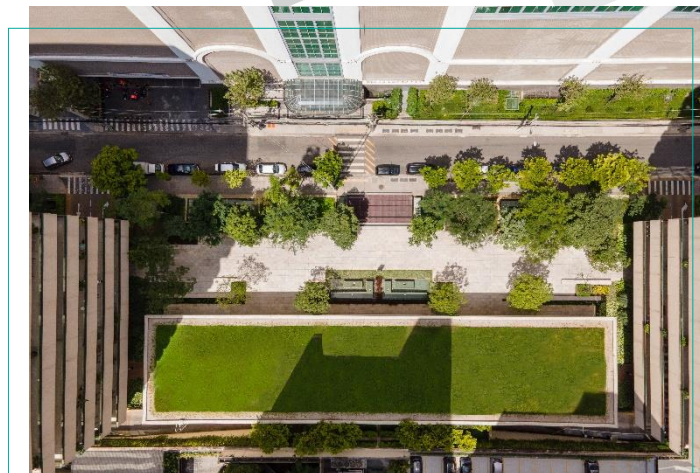
CERTIFICAÇÃO

LEED GOLD

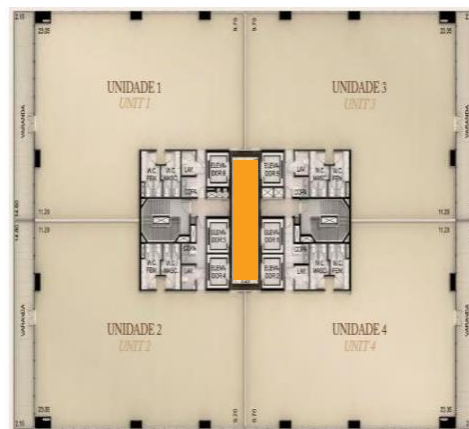


AMENITIES

Bicicletário



IMPLANTAÇÃO



Elevadores e escadas



Pavimento



Pavimentos

2.697 m² de área

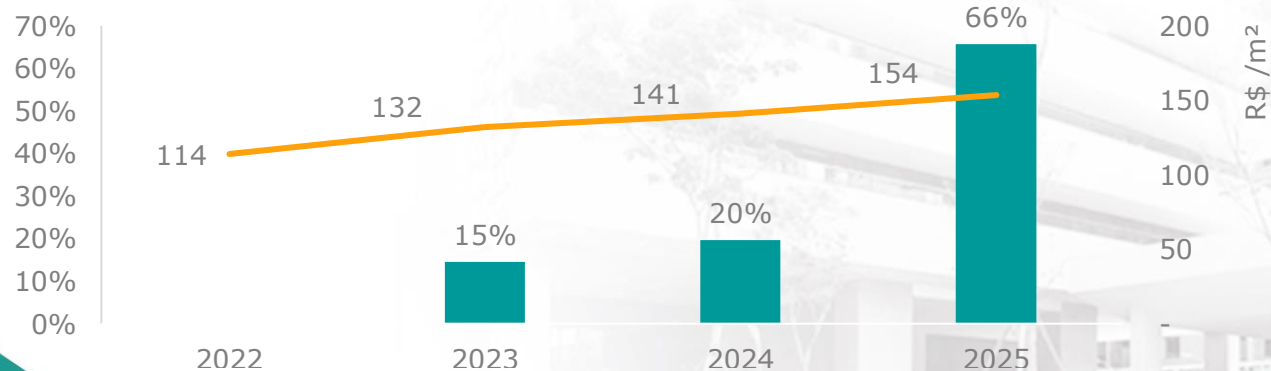
RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL011

PROPOSTA DE VALOR

Proposta de valor consiste em **estratégia comercial** visando **zerar vacância**, **aumentar valores de locação** e **fidelização** dos **locatários** em linha com o case FL 4.440.

EXPECTATIVA DE CRESCIMENTO DE 35% NO VALOR DA LOCAÇÃO

Revisionais e marcação a mercado dos valores de locação



VILA OLÍMPIA
CORPORATE

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

Único empreendimento AAA da Vila Olímpia, localizado atrás do Shopping Vila Olímpia e a poucos metros da Rua Funchal e Av. Faria Lima.

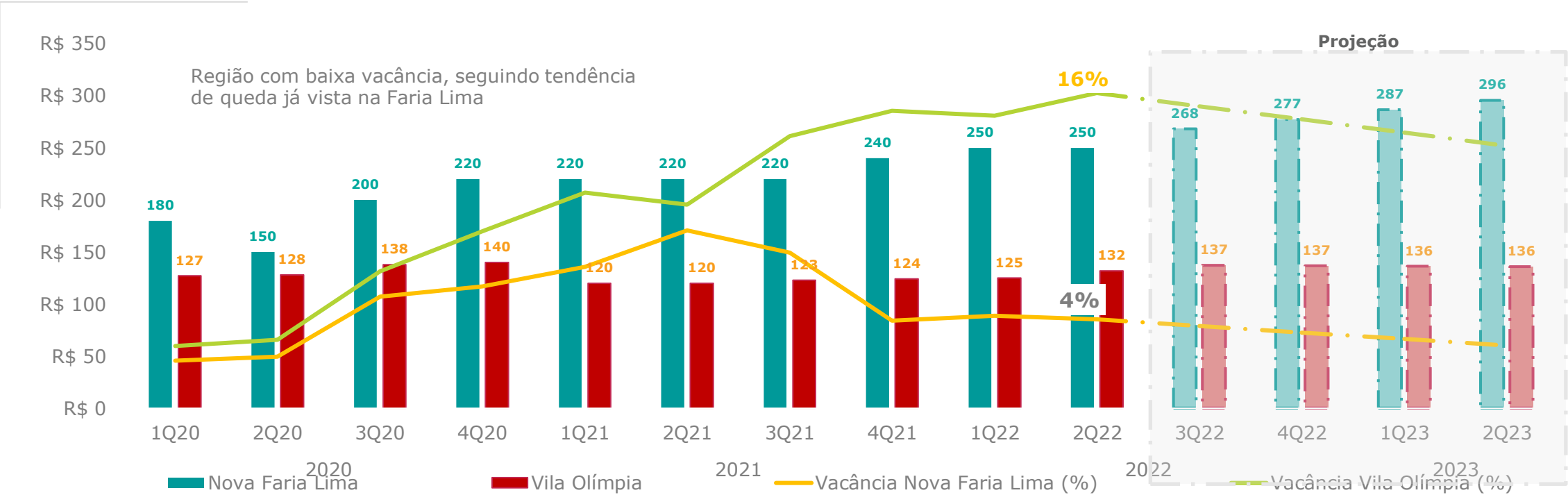


RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

A **proximidade** com a **Faria Lima** torna o **ativo atrativo** para quem quer **estar perto** da **principal região de escritórios de São Paulo** pagando um **preço mais acessível** em um **edifício AAA**.

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA VILA OLÍMPIA

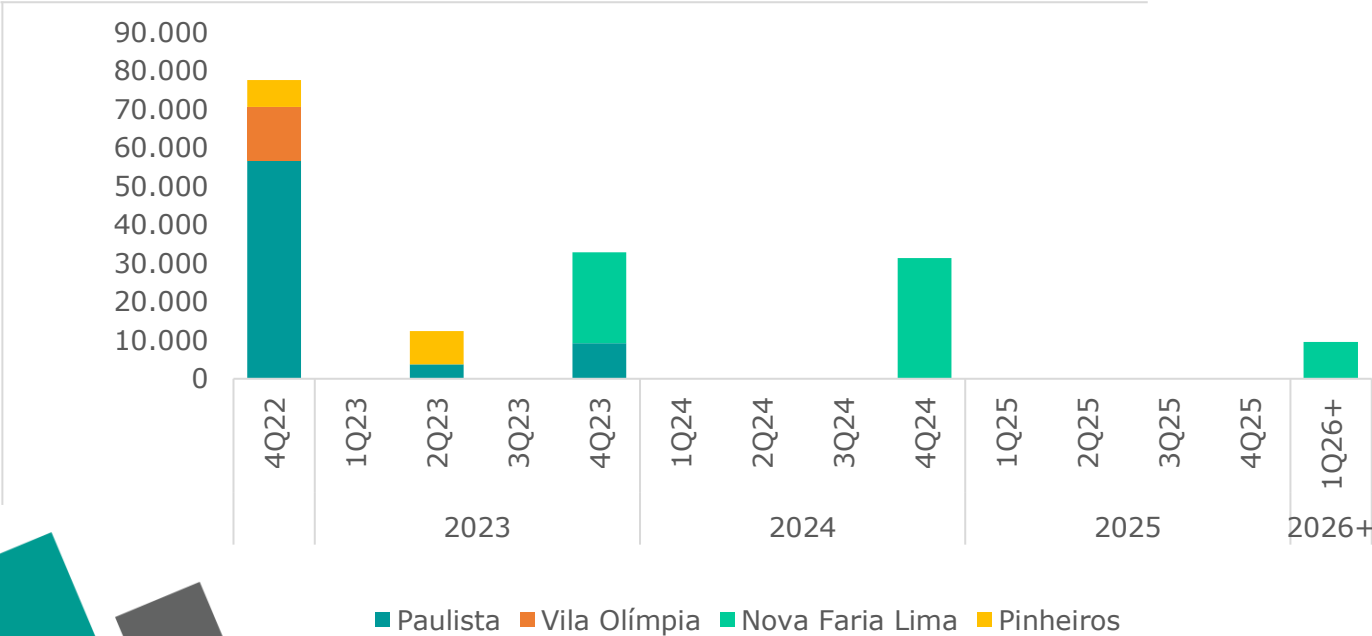


Fonte: CBRE, VBI Real Estate e Buildings
VBI REAL ESTATE

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

NOVO ESTOQUE NAS MICRO REGIÕES CONCORRENTES



Oferta de estoque futuro AAA na Faria Lima é baixa, levando ocupantes a buscar edifícios similares em regiões adjacentes como a Vila Olímpia.

NOVO ESTOQUE



Auri Faria Lima
R. Fiandeiras, **Vila Olímpia**
Entrega: 4T22



Mario Garnero
Av. Faria Lima, **Pinheiros**
Entrega: 1T22



HY Pinheiros
Av. Rebouças, **Pinheiros**
Entrega: 2T23



Union Faria Lima
Av. Leopoldo Couto Magalhães, **Itaim Bibi**
Entrega: 2T23



JK Square
Rua Tenente Negrão, **Nova Faria Lima**
Entrega: 4T23

RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL011

CUSTO DE REPOSIÇÃO DO ATIVO

Alta complexidade de replicar **dado a escassez de terreno**: Aquisição de **edifício AAA a R\$19,5k/m²**, mais de **60% abaixo do custo** de reposição do empreendimento.

CUSTO DE REPOSIÇÃO

	R\$/M ² DE ÁREA DE TERRENO	R\$/M ² DE ABL
Valor do Terreno	20.000	5.000
Valor do CEPAC	17.601	13.201
Custo de Construção		9.000
Outros Custos		900
ITBI		843
Custo total		28.944



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VL0L11

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Aquisição de 53% do edifício por R\$ 19.500/m². O valor total da aquisição foi de R\$ 202,2 Milhões a serem pagos da seguinte forma:

- **R\$ 30,3 milhões** ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da escritura.
- **R\$ 171,8 milhões** ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do Fundo pelo vendedor dos Imóveis, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE.

O Edifício possui **altas especificações técnicas** para o crescente **portfólio do PVBI11**. Um empreendimento de **ótima qualidade técnica** e **localização estratégica**, inquilinos de **diversos segmentos** e com alta **qualidade de crédito**.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição:	R\$ 202,2 milhões
% de Participação no Ativo:	53%
Valor da Aquisição por m ² :	R\$ 19.500/m ²
Condição de pagamento:	Pagamento à vista com mínimo de 15% em dinheiro
Receita Imobiliária por cota ¹ :	R\$ 0,09

¹O incremento previsto na receita imobiliária considera o imóvel 100% ocupado e o número de cotas do Fundo após a integralização da 3ª emissão de cotas.

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

**Hedge AAA FII
(HAAA11)**

**Vila Olímpia
Corporate**

Faria Lima 4.440

Union Faria Lima

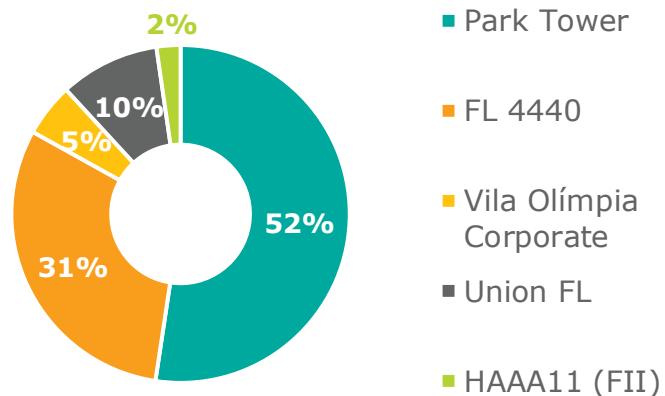
Park Tower

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

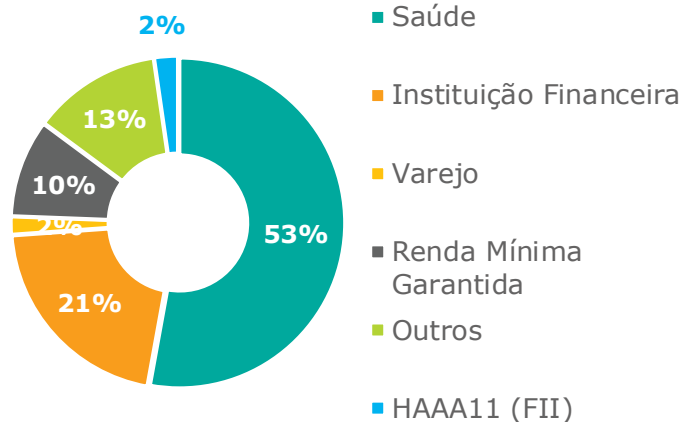
CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio diversificado com ativos localizados em regiões prime em São Paulo e uma carteira de locatários de renome.

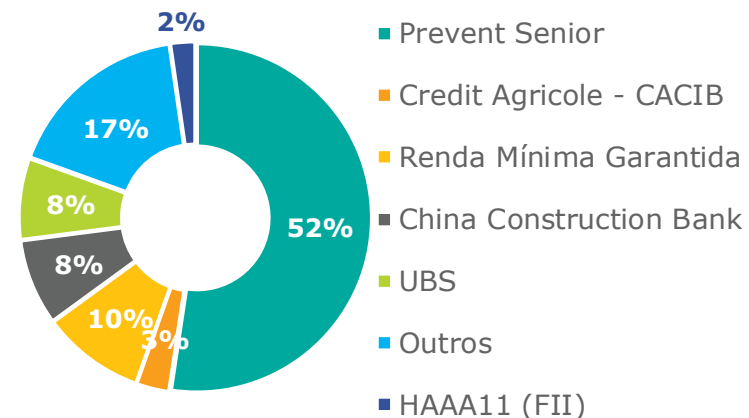
ALOCAÇÃO POR ATIVO
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO
(% DA RECEITA)



LOCATÁRIOS

BARCLAYS

CASCIONE
CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS

veedha
investimentos

PREVENT
SENIOR

Munich RE

BOSS
HUGO BOSS

China Construction Bank

UBS

VTEX

NOMURA

CRÉDIT
AGRICOLE

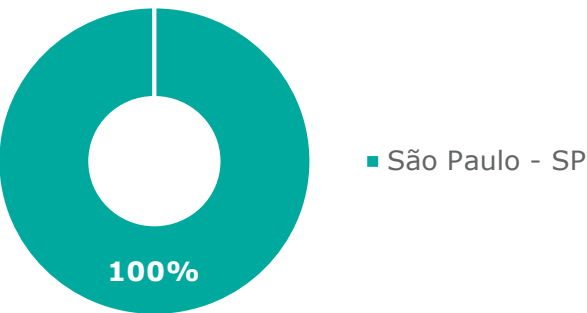
LOUIS VUITTON

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

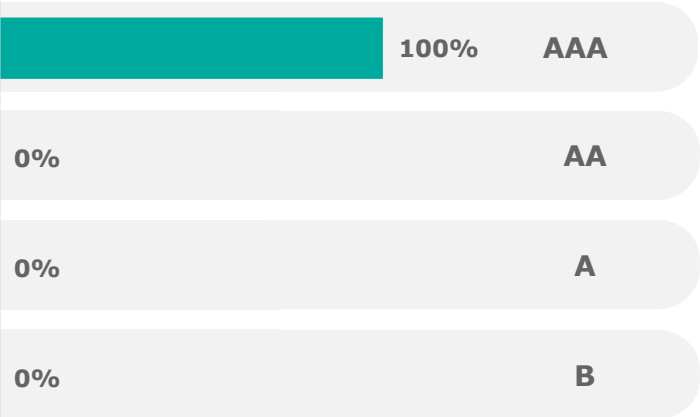
CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio bem posicionado para **cruzar o período de volatilidade** do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

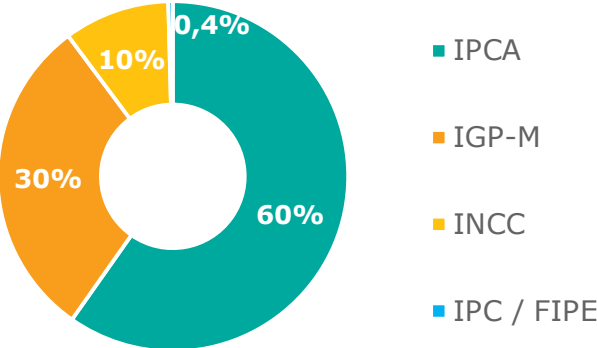
ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO
(% RECEITA)



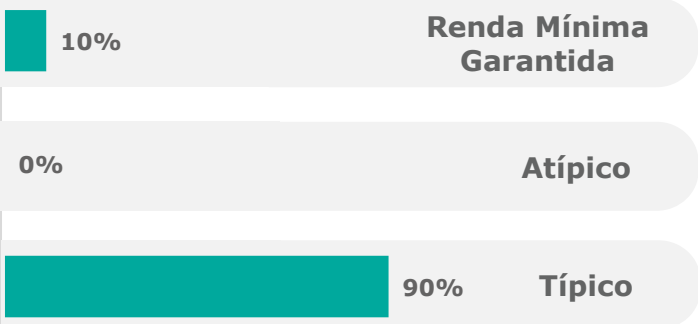
ALOCÇÃO POR CLASSE
(% RECEITA)



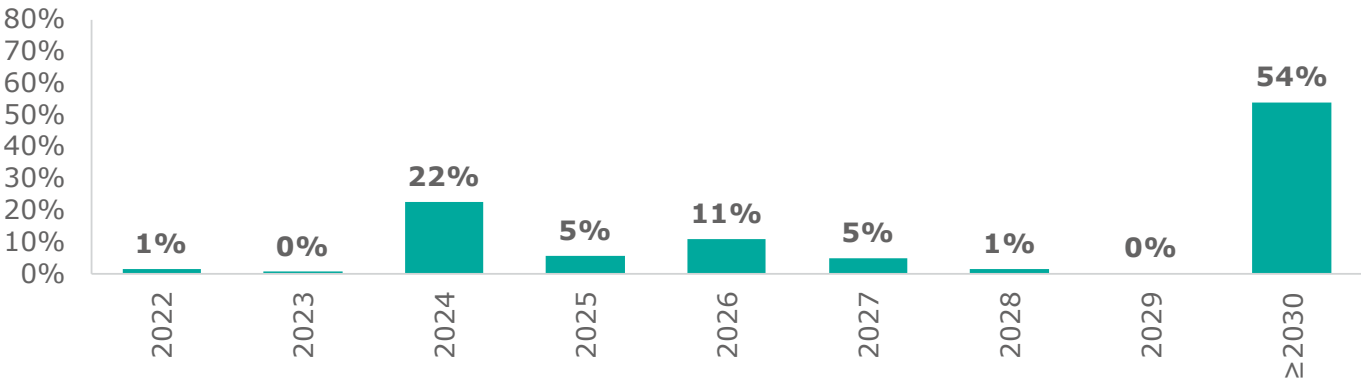
ALOCÇÃO POR INDEXADOR
(% RECEITA)¹



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 6,3**
bilhões no setor imobiliário

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

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

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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos