

VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO VILA OLÍMPIA CORPORATE E 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 11/09/2023, foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis ("Escritura") referente à aquisição da integralidade das unidades/conjuntos indicados a seguir e demais direitos titulados correspondentes, em relação aos edifícios comerciais denominados (i) "The One", situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826,44m² e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades; e (ii) "Vila Olímpia Corporate", localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (em conjunto os "Imóveis").

O preço de aquisição dos Imóveis foi de **R\$ 101.641.275,00** (cento e um milhões, seiscentos quarenta e um mil, duzentos e setenta e cinco reais) ("Preço"), sendo **R\$ 57.532.860,00** (cinquenta e sete milhões, quinhentos e trinta e dois mil e oitocentos e sessenta reais) equivalentes a aquisição do imóvel "The One" e; **R\$ 44.108.415,00** (quarenta e quatro milhões, cento e oito mil e quatrocentos e quinze reais) equivalentes a aquisição do imóvel descrito "Vila Olímpia Corporate", pago da seguinte forma:

- i. **R\$ 15.246.198,40** (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cento e noventa e oito reais e quarenta centavos) ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- ii. **R\$ 86.395.076,60** (oitenta e seis milhões, trezentos e noventa e cinco mil e setenta e seis reais e sessenta centavos) ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

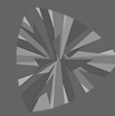
A partir do dia 11/09/2023 (Data de Imissão na Posse), inclusive, o PVBI se sub-roga em todos os direitos e obrigações atinentes aos contratos de locação dos Imóveis, passando a fazer jus ao recebimento de todas as receitas deles decorrentes, pro rata die ("Receitas das Locações").



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

O incremento previsto na receita imobiliária do PVBI é de aproximadamente R\$ 0,06 por cota, levando em conta que os Imóveis estejam 100% (cem por cento) ocupados e sem qualquer inadimplência, e já considerando o número de cotas do PVBI após a integralização da 4ª emissão de cotas.

Para mais detalhes sobre os Ativos The One e 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, 12 de setembro de 2023.

Atenciosamente,



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



PVBI11

FII VBI **PRIME PROPERTIES**

**RACIONAL DE AQUISIÇÃO - VILA
OLÍMPIA CORPORATE E THE ONE**
Setembro de 2023



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – VOC E THE ONE

Anunciamos a **aquisição de 12%** (correspondente a 2.262 m²) **do Edifício Vila Olímpia Corporate** e **13%** (correspondente a 1.826 m²) **do Ativo The One** detidos pelo Fundo PATC11.

CERTIFICAÇÕES



»» 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** dos Ativos, aumentando os **valores de locação** e **fidelizando os locatários**, em linha com a estratégia comercial adotada no **Ativo FL 4.440**.

PROPOSTA DE VALOR

Ambos os Ativos estão localizados em regiões **prime de São Paulo**. O **Vila Olímpia Corporate** é o único empreendimento **AAA** da Vila Olímpia, localizado atrás do **Shopping Vila Olímpia**. O **The One** é um empreendimento **AA**. Os Ativos possuem **altas** especificações técnicas.

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

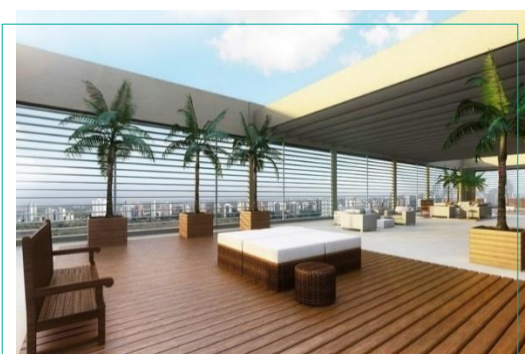
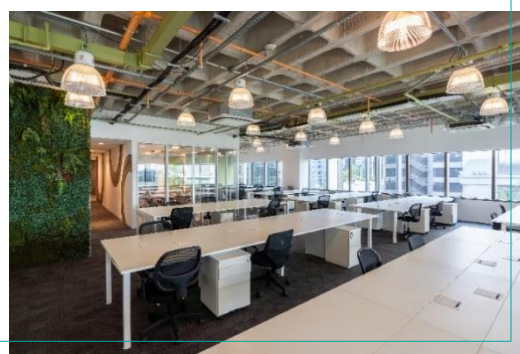
Ativos com **alta complexidade** de replicar, devido à escassez de terrenos na região. A aquisição do **edifício Vila Olímpia Corporate** foi de **R\$19.500/m²**, e do **edifício The One** foi de **R\$31.500/m²**. Aquisição das **lajes do PATC** visa consolidação dos ativos primes no PVBI, note que o Ativo **Vila Olímpia Corporate** já está presente na carteira do Fundo.

CUSTO DE REPOSIÇÃO

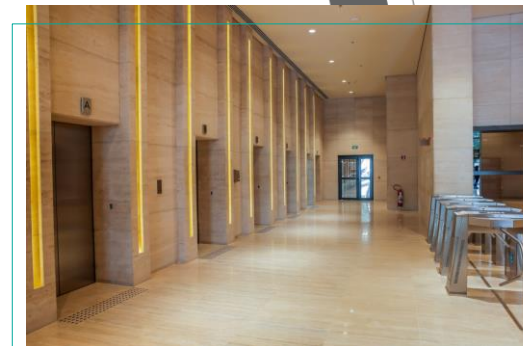
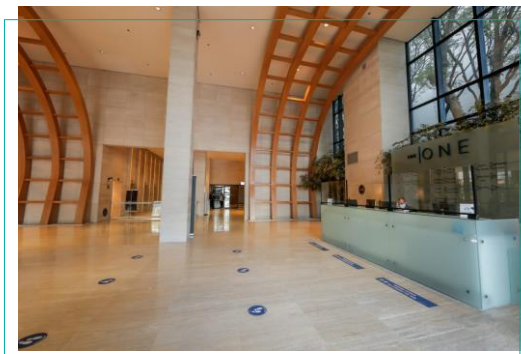
A combinação de todos esses fatores resulta em **imóveis mais líquidos**, **aumentando a demanda de bons inquilinos**, além de **proporcionar a preservação de valor dos ativos**, com **potencial de valorização** no longo prazo.

QUALIDADE DOS LOCATÁRIOS

VILA OLÍMPIA CORPORATE



THE ONE



RACIONAL AQUISIÇÃO ATIVOS PATC11

Aquisição da totalidade das unidades dos edifícios **Vila Olímpia Corporate** e **The One** pertencentes ao **PATC11**

RESUMO DA TRANSAÇÃO PATC11

Vila Olímpia Corporate

VALOR TOTAL DA AQUISIÇÃO	R\$ 44,1 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M²	R\$ 19.500 m²
% DO ATIVO	12% (consolidando 65% no Ativo)
ABL ADQUIRIDO	2.262 m²

The One

VALOR DA AQUISIÇÃO	R\$ 57,5 milhões
VALOR DA AQUISIÇÃO POR M²	R\$ 31.500 m²
% DO ATIVO	13%
ABL ADQUIRIDO	1.826 m²

Aquisição das lajes do PATC visa **consolidação dos ativos primes no PVBI** incluindo o Ativo **Vila Olímpia Corporate** presente na carteira do Fundo

AQUISIÇÃO ATIVOS PATC11 – VOC

QUALIDADE DO ATIVO

Com a aquisição de **2.262 m²** do **Edifício Vila Olímpia Corporate** detida pelo fundo PATC11, o Fundo irá deter **12.630 m²**, o que representa 65% da Torre B.



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

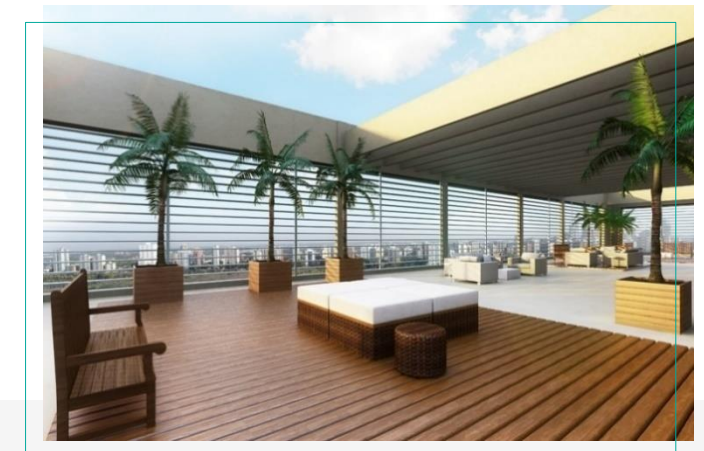


**DESIGN DE
INTERIORES**
Sig Bergamin



PAISAGISMO
Benedito Abbud

CERTIFICAÇÕES

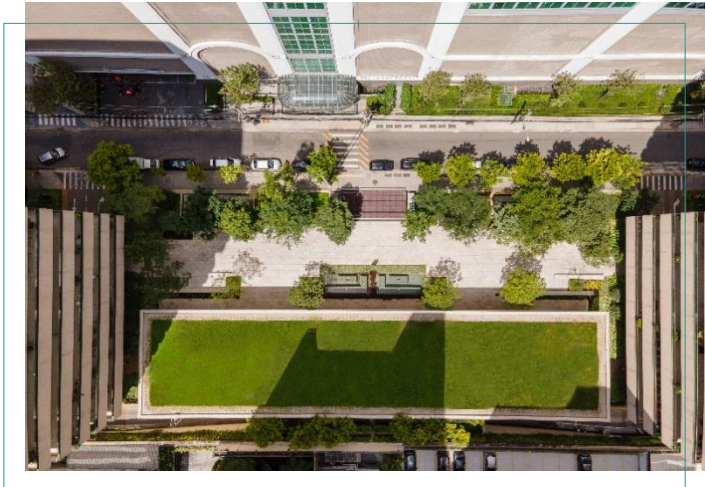


AQUISIÇÃO ATIVOS PATC11 – VOC

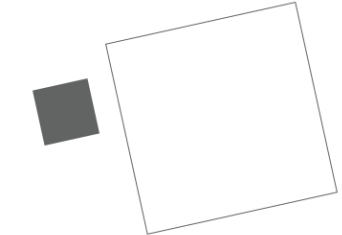
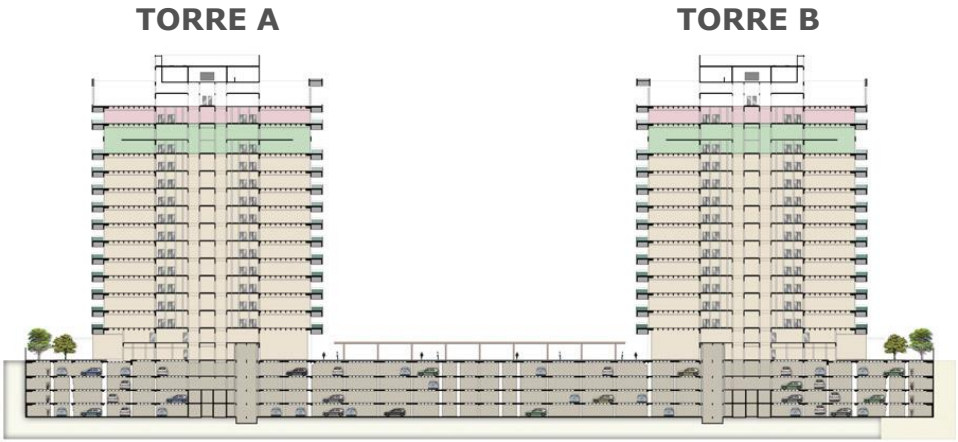
QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

	USO	Comercial
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	19.416 m²
	TORRE ÚNICA	2º e 4º andar
	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



CORTE ESQUEMÁTICO



Pavimentos
2.697 m² de área

AQUISIÇÃO ATIVOS **PATC11 – THE ONE**

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição da totalidade da área de
de 1.826 m² do Ativo The One pertencente ao Fundo
PATC11



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

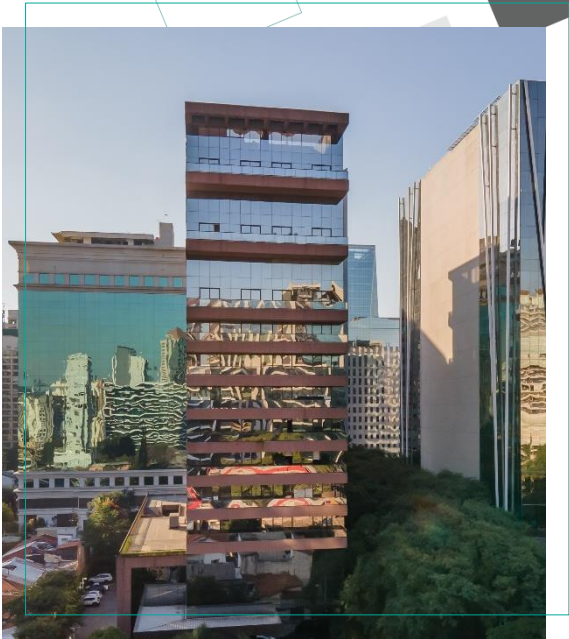
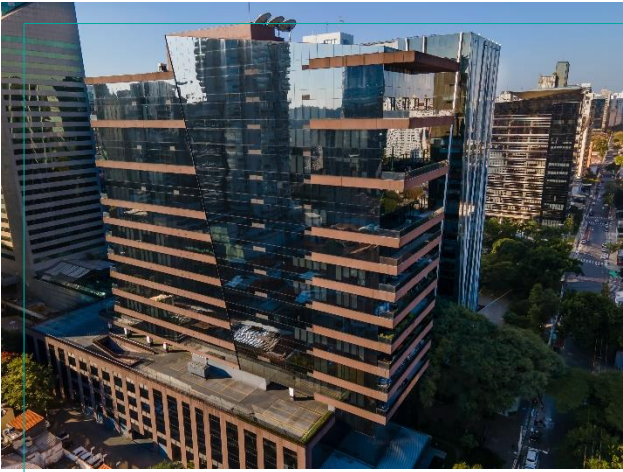


AQUISIÇÃO ATIVOS PATC11 – THE ONE

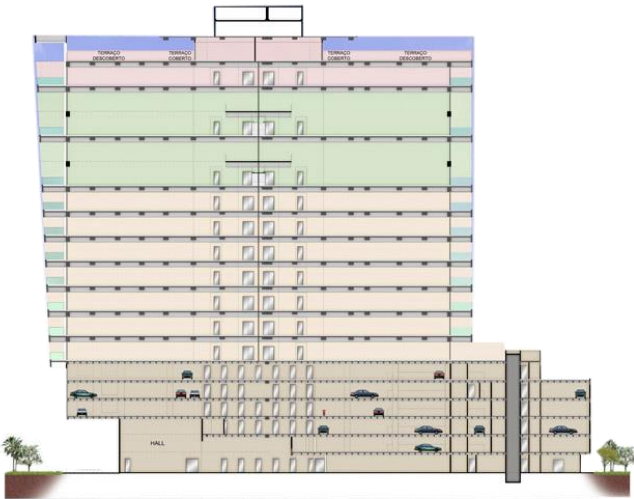
QUALIDADE DO ATIVO

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 ATIVOS PATC11 – VOC E THE ONE

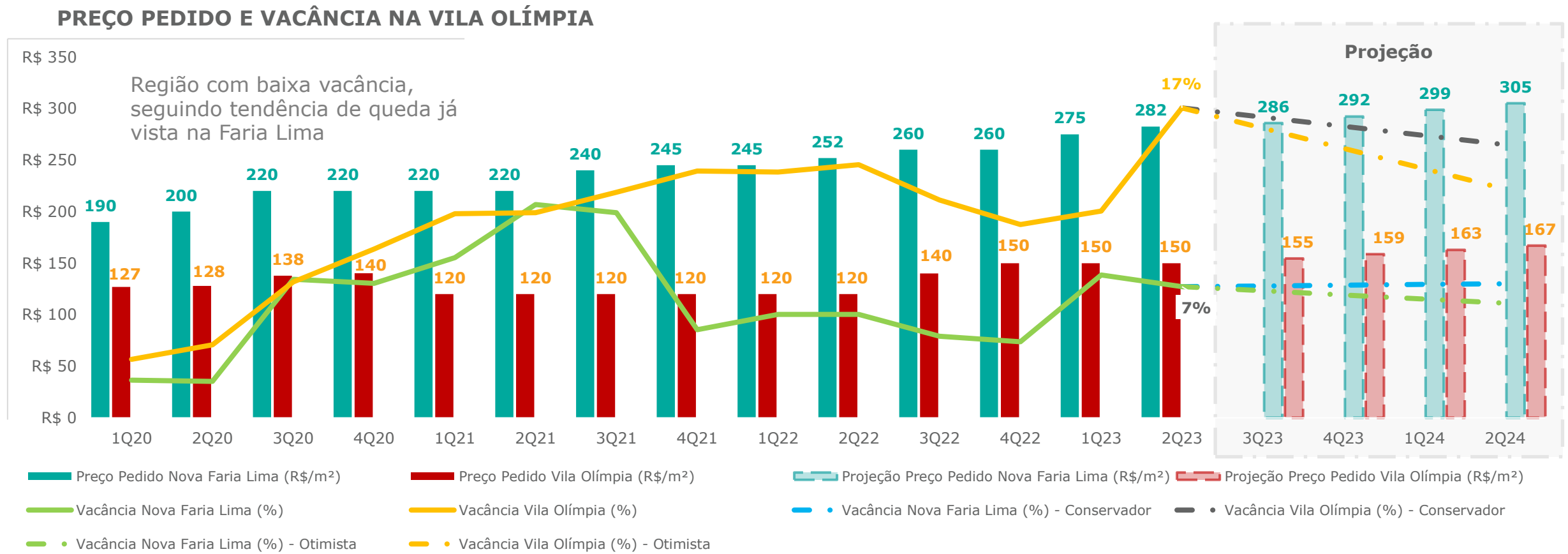
LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

Empreendimentos localizados em regiões com baixo histórico de vacância.



ANÁLISE DE MERCADO – MICRO REGIÃO

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



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 (%)

% do PL

FL4440

Park Tower

Union Faria Lima

Vila Olímpia Corporate – Torre B

The One

Total²

11.166

22.340

5.042

12.630

1.826

53.004

50,5%

100%

50%

65% da Torre B

13%

N/A

10

1

N.A.

14

5

30

0%

0%

N.A.

22%

0%

4,6%

27%

31%

13%

17%

4%

92%

¹Referente ao fechamento de julho 2023; ²Os 8% do PL representam investimentos em FII's, caixas e outros Ativos.

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\$ 7,9 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.