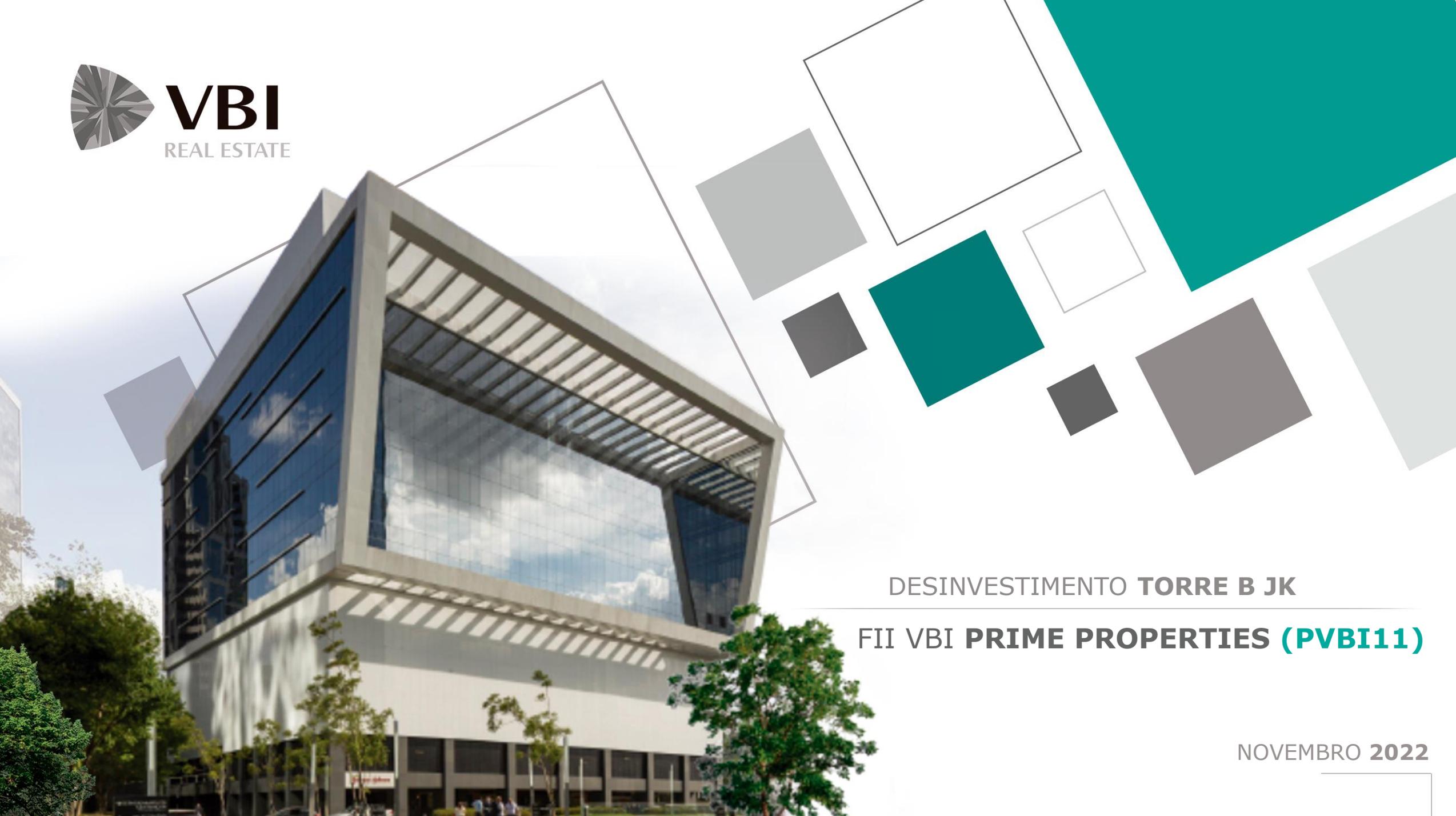




VBI
REAL ESTATE



DESINVESTIMENTO TORRE B JK

FII VBI **PRIME PROPERTIES (PVBI11)**

NOVEMBRO 2022

TRANSAÇÃO

Em junho de 2021, o Fundo adquiriu 20% da fração ideal da Torre B do Complexo JK. Empreendimento com localização única, em um dos melhores endereços da cidade. **A venda do ativo gerou ao Fundo retorno líquido aos cotistas de 46% e venda 24% acima do valor patrimonial em 30/09.**

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Venda	R\$ 237,1 milhões
Valor da Venda/m²	R\$ 38.700 por m ²
Forma de Pagamento	70% a vista, 15% em Jul/23 15% em 12 meses
Cap Rate da Venda	5,1%
Lucro por cota	Aproximadamente R\$ 3,27

R\$ 38.700

Valor de venda/m²

24% acima

Do valor patrimonial

2,1x

MOE

46,4%

TIR a.a.

DETALHAMENTO DO ATIVO



CONSTRUÇÃO

2015



ABL TORRE B JK

30.630 m²



ABL VBI

6.114 m²



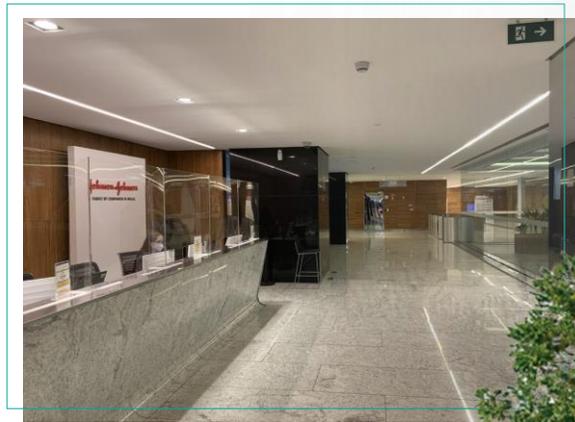
CLASSIFICAÇÃO

LEED Gold Core&Shell
e Triple A



LOCATÁRIO

100% locado para
múltiplos locatários



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2.041
Vila Olímpia - SP



ANÁLISE VALOR CONTÁBIL E VALOR DE VENDA

JUNHO

- **Aquisição** Ativo Torre B JK pelo PVBI11
- **Valor de aquisição:** R\$ 30.150 por m²
- Vacância de 1%

Cap rate compression

- Cap rate de aquisição 6,5%
- Cap rate da venda 5,1%

2021

2022

NOVEMBRO

- **Venda** Ativo Torre B JK
- **Valor de venda:** R\$ 38.700 por m²
- Vacância de 0%

O **valor de venda** do empreendimento foi de **24% acima do valor patrimonial**

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL DO FUNDO (m ²)	VALOR DO ATIVO NO PL EM 30/09 (R\$/m ²) ¹	VALOR DE VENDA
Torre B JK	20%	5	30.630	6.114	31.210	38.700

¹Valor do ativo em bolsa foi calculado com base no valor de mercado em 30/09 e na proporção que o mesmo representava no balanço patrimonial na mesma data.



QUITAÇÃO DA ALAVANCAGEM

Primeira parcela da venda será destinada para a quitação de 100% da alavancagem existente no Fundo.

Pagamento à vista (70%) quando da Lavratura da Escritura de Compra e Venda

R\$ 166,0 milhões

NOV
22

**Quitação
da dívida**

ALAVANCAGEM DO FUNDO

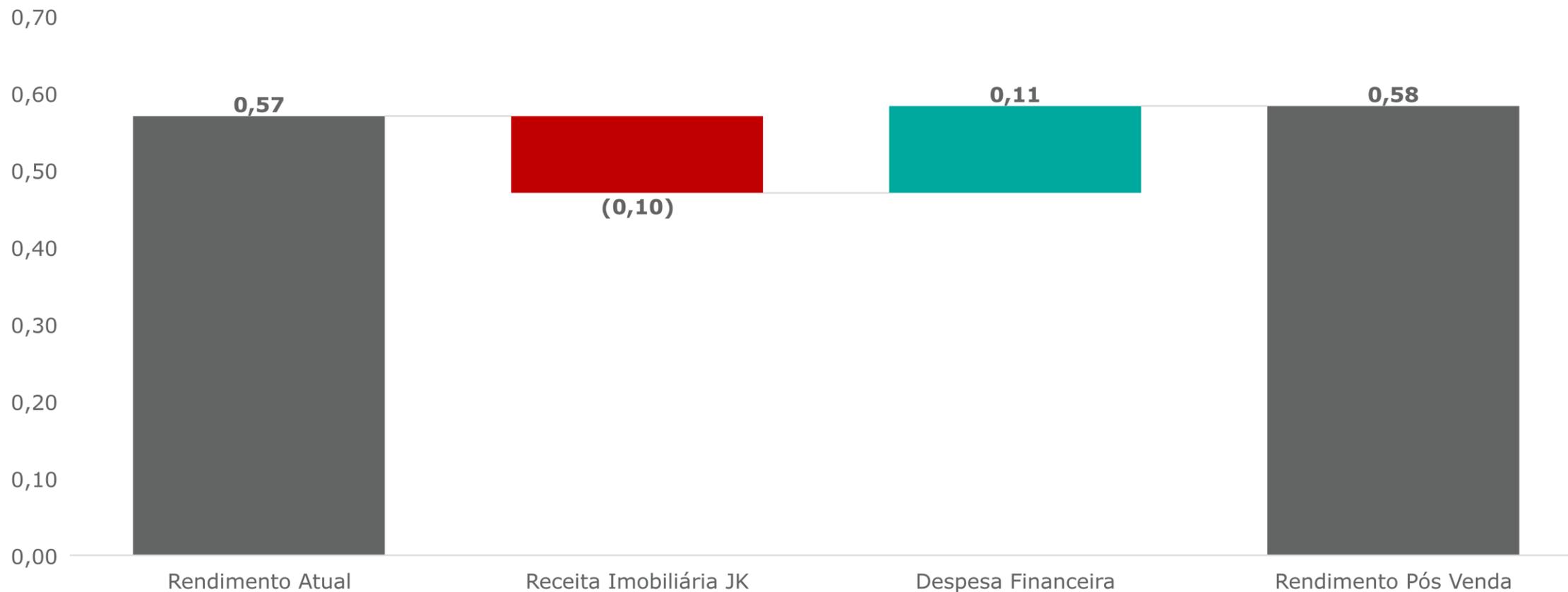
Para a **aquisição do Ativo Torre B JK**, foi emitido instrumento de **alavancagem (CRI) em duas séries**. A **primeira série a IPCA + 5,40% a.a.** (com multa de pré-pagamento regressiva ao longo dos primeiros 24 meses) e a **segunda a CDI + 2,15% a.a.** (sem multa de pré-pagamento). **Ambas com carência de principal até julho de 2023**. Com **esta transação iremos quitar ambas as séries**.

Com **essa transação**, o **Fundo não tem mais alavancagem**



RENDIMENTOS

Considerando a quitação da alavancagem, os **rendimentos recorrentes do Fundo sairão de R\$ 0,57/cota para R\$ 0,58/cota.**



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\$ 6,2**
bilhões no setor imobiliário

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

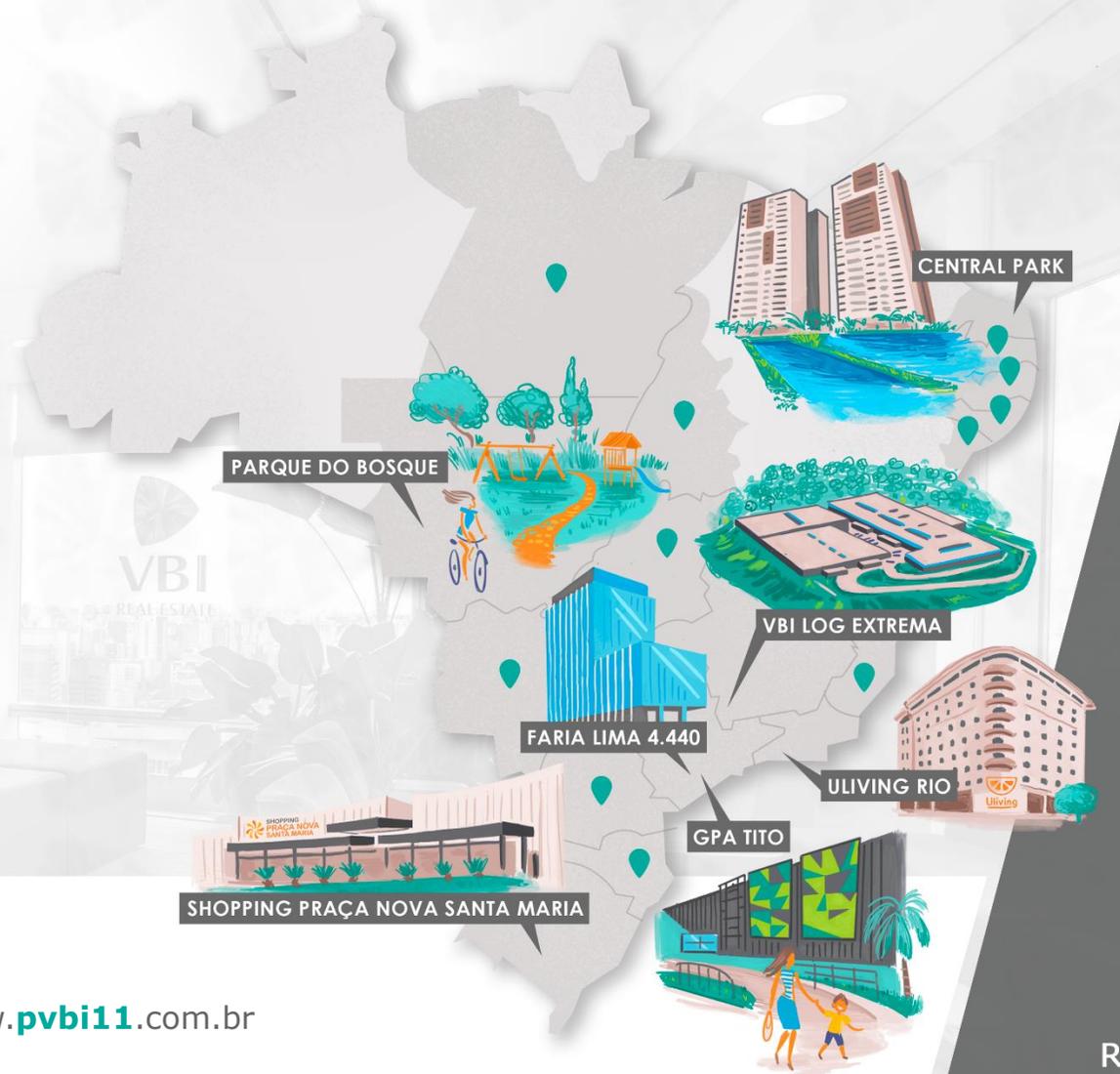
95

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

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 a 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.