

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE: DESINVESTIMENTO TORRE B JK

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 LTDA.**, 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, celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças ("CVC") referente à alienação de fração ideal do imóvel localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2.235, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 196.206 no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, consistente em uma torre de escritórios comerciais, denominada por Torre B JK ("Imóvel"), integrante do condomínio edilício designado "Complexo JK" ("Condomínio" e "Complexo").

A alienação do Imóvel se dará pelo valor total bruto de R\$ 237.076.200,00 (duzentos e trinta e sete milhões, setenta e seis mil e duzentos reais) ("Preço"), a ser pago após a superação das condições precedentes acordadas no CVC, da seguinte forma:

- i. R\$ 165.953.340,00 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e cinquenta e três mil, trezentos e quarenta reais) pagos à vista no momento da lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel;
- ii. R\$ 35.561.430,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta reais) serão pagos em julho de 2023; e
- iii. R\$ 35.561.430,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta reais) serão pagos 12 meses após a data de fechamento, sendo corrigida pela variação positiva do IPCA.

A transação é a primeira alienação de ativo imobiliário do PVBI11 e gerou ao Fundo retorno líquido (TIR) de 46,4% e lucro aproximado por cota de R\$ 3,27. Informamos ainda que o Preço é 24% acima do atual valor patrimonial do Imóvel.

Para mais detalhes sobre o Ativo Torre B JK, veja o Racional de Desinvestimento no Anexo deste Fato Relevante.

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

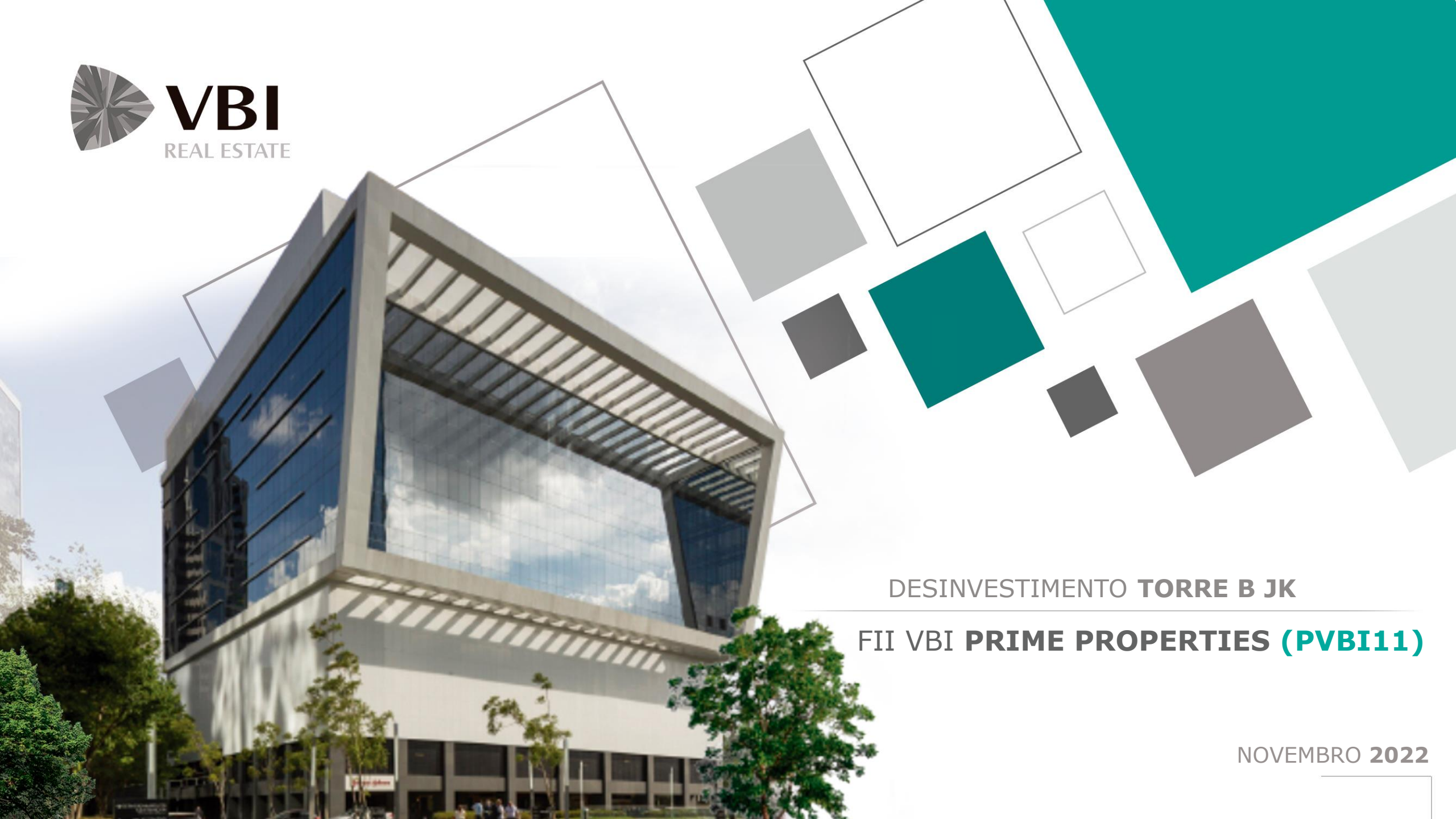
São Paulo, 09 de novembro de 2022.



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



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\$ 237,6 milhões
Valor da Venda/m ²	R\$ 38.783 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\$ 38.783

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



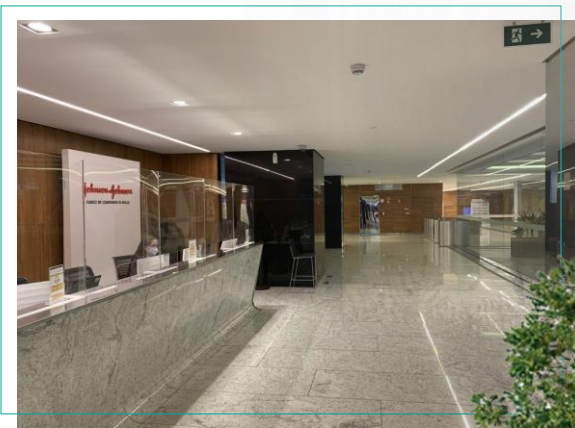
CLASSIFICAÇÃO

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\$ 38.783 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	38.783

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

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

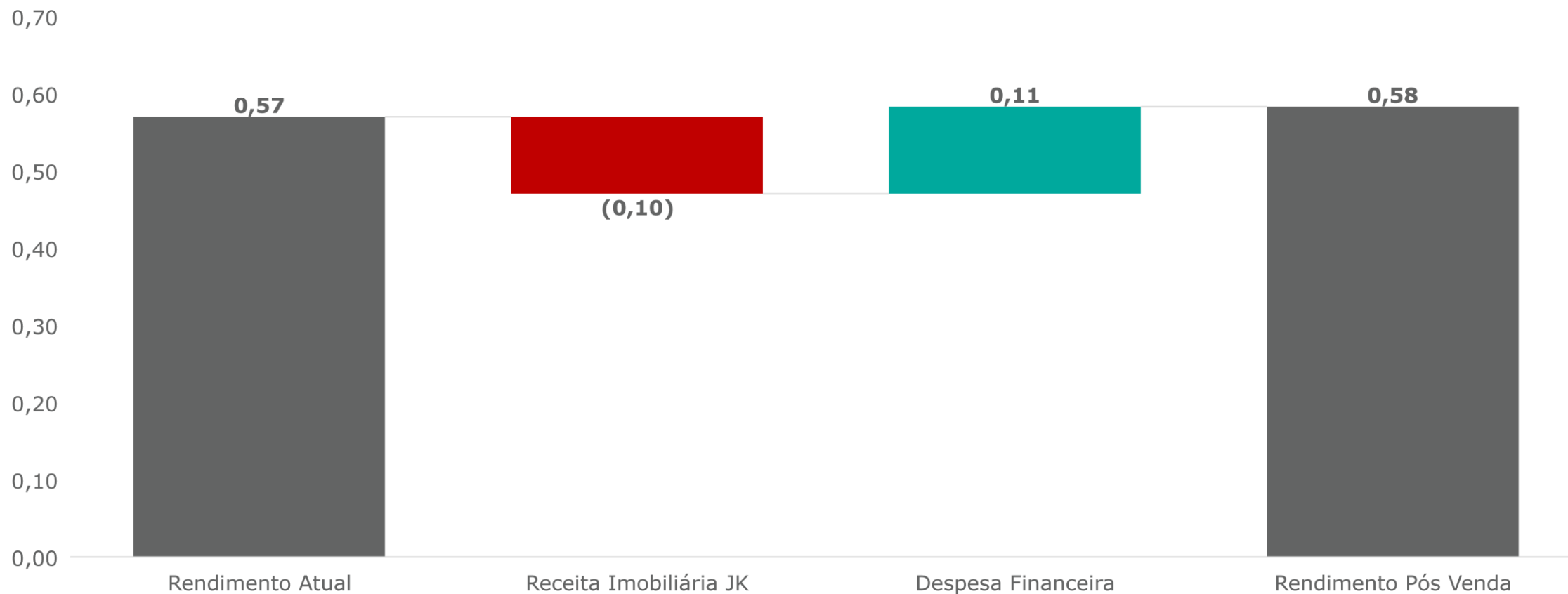
ALAVANCAGEM DO FUNDO

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**.



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

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