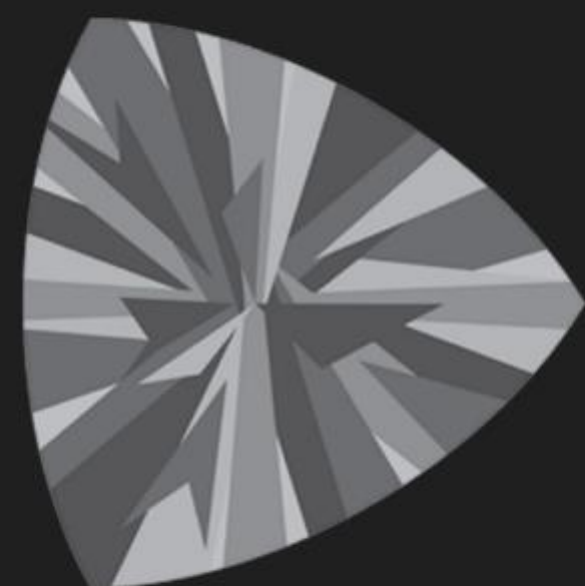




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Maio | 2021



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI PRIME PROPERTIES

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ("Imóveis Alvo"), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

9.720.000



ACESSE O
SITE

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM



CADASTRE-SE
NO MAILING

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo desconto de 100% na taxa de gestão no 1º ano e no 2º ano cobrança sujeita a rentabilidade das cotas no mês ser superior a 0,542%.



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

MAIO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 937,4 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,44	VALOR DE MERCADO R\$ 923,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 95,00	P/B³ 0,99x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,1 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,54	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,7%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 82,0%	% PL EM FII 3,1%	% PL EM CAIXA 14,9%
		MONTANTE EM CAIXA (MAI/21)^{4,5} R\$ 136,4 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 31.680		

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/05;

³Valor de mercado da cota sobre o valor patrimonial da cota;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

⁵Não considera a aquisição do ativo Union Faria Lima.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



- **Rendimentos:** No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,54/cota, pagos no dia 08/06. Esta distribuição representa um dividend yield de 6,8% sobre o preço de fechamento e 6,7% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Em 31/05, todos os imóveis do Fundo permaneciam 100% locados. O prazo médio remanescente dos contratos é de 7,7 anos. Durante o mês de maio, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de abril e não possuía qualquer inadimplência.
- **Gestão dos Ativos:** Com o objetivo de maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima, em outubro iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima. As obras contemplam a modernização do *lobby*, *retrofit* dos bicicletários e vestiários, *retrofit* do elevador de serviço e *upgrade* do sistema de acesso. Em 31/05, as obras do lobby estavam 86% concluídas.
- **Caixa e Equivalentes:** Ao final do mês de maio, a posição de Caixa e Equivalentes do Fundo era de R\$ 136,4 milhões. Este montante, ainda não considerara o impacto da aquisição do ativo Union Faria Lima, dado que conforme informado em Fato Relevante ([clique aqui](#)) o Fundo realizou o pagamento a 1ª tranche (referente a 40% da transação) no total de R\$ 72,9 milhões apenas no dia 01/06. Considerando este primeiro desembolso, o Caixa do Fundo é de R\$ 63,5 milhões. É importante destacar que com o pagamento da 1ª parcela passa a ser devido o pagamento da renda mínima garantida equivalente a 6,90% a.a., o que representa um incremento na receita imobiliária do Fundo de aproximadamente R\$ 0,04/cota.

LINHA DO TEMPO



- 1ª Emissão FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 400)
- Captação total R\$ 972 milhões

JUL/20

- Aquisição Ativo FL 4440
- Aquisição Ativo Park Tower



AGO/20



- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)

DEZ/20



ABR/21

- Aquisição Ativo Union FL



RENDIMENTOS

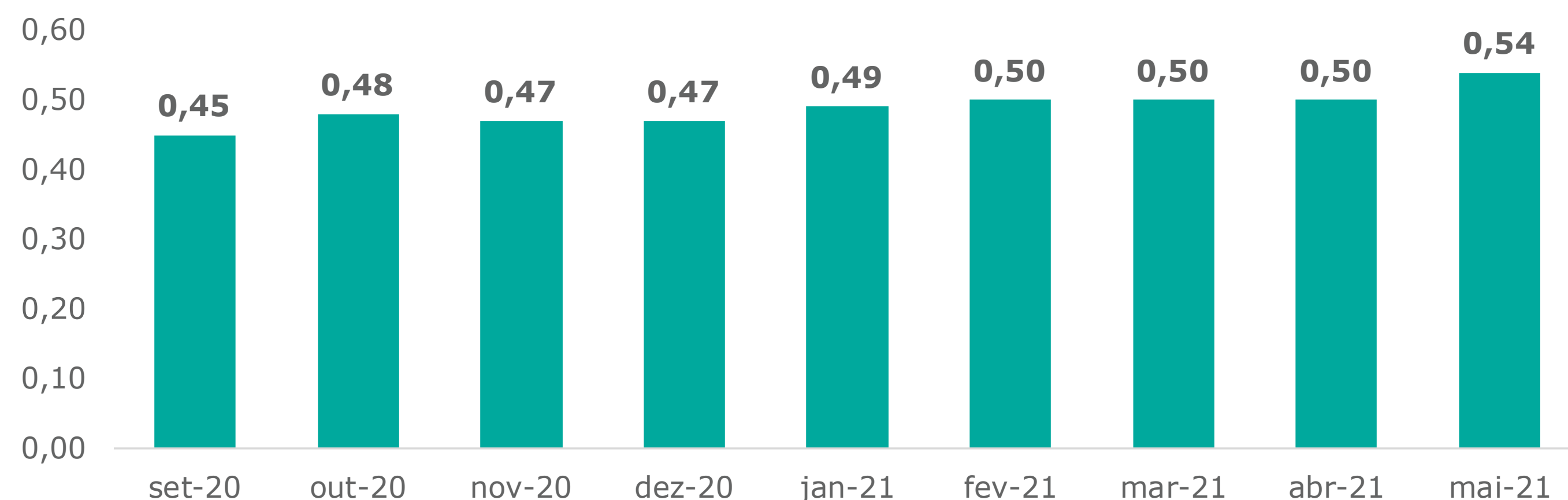


No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,54 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/06. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio tendo o mês de abril como competência.

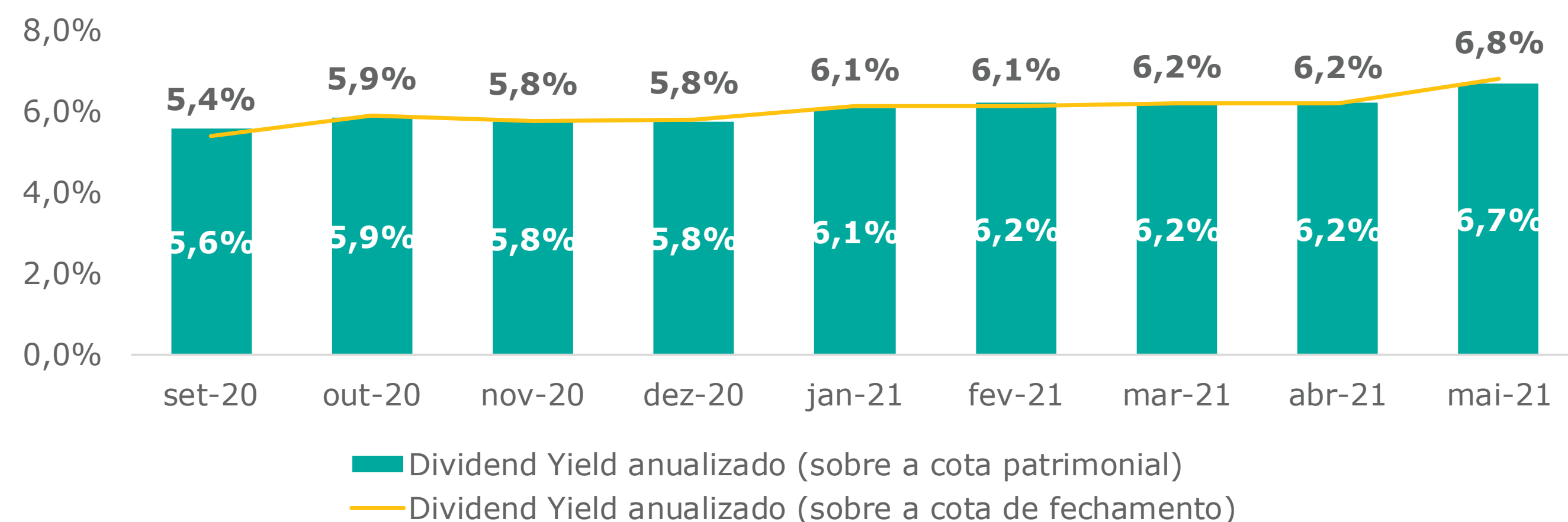
Este montante representa *dividend yield* de 6,7% sobre o PL do Fundo ao final de abril (R\$ 96,44) ou ainda 6,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 95,00) em 31/05.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

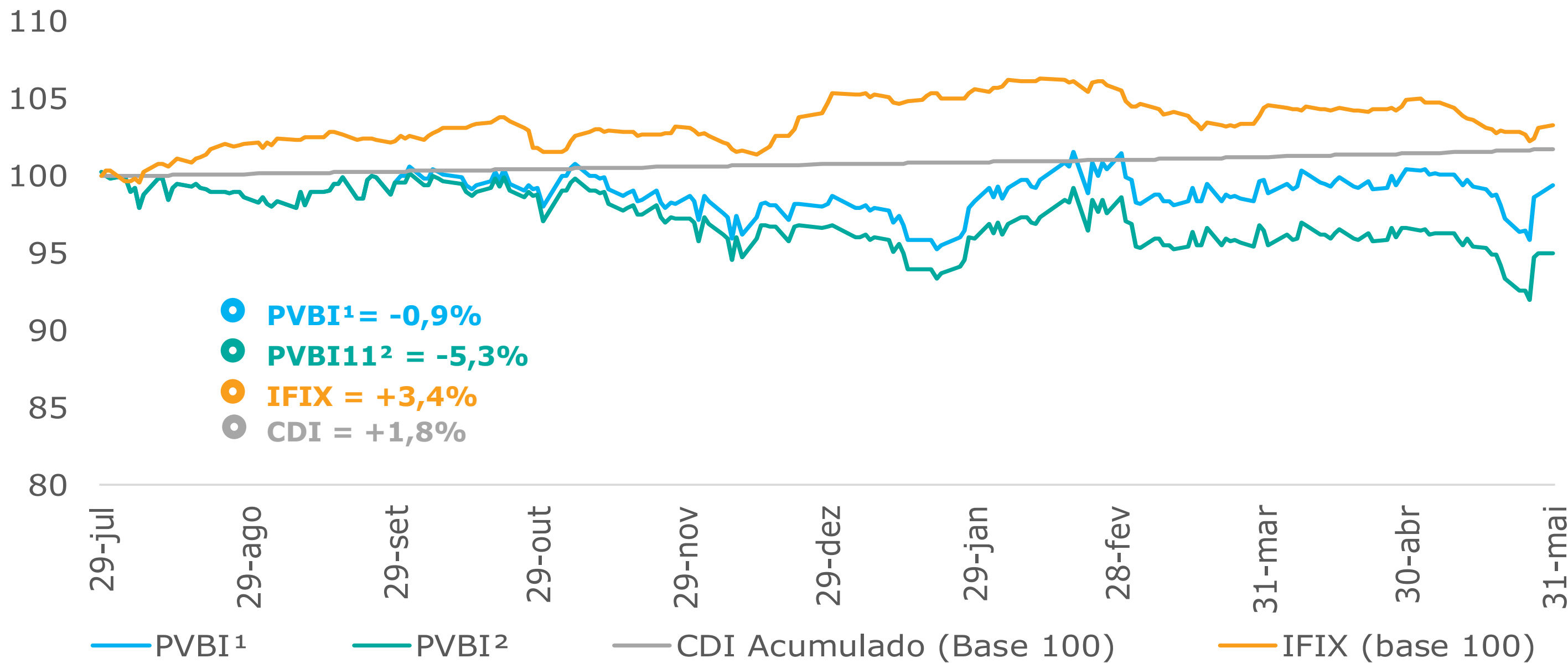


Em 31/05, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 95,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,44. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	4,4%
Valor de cota na B3	95,00
Variação da cota na B3³	-5,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-0,9%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.

³Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁴Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



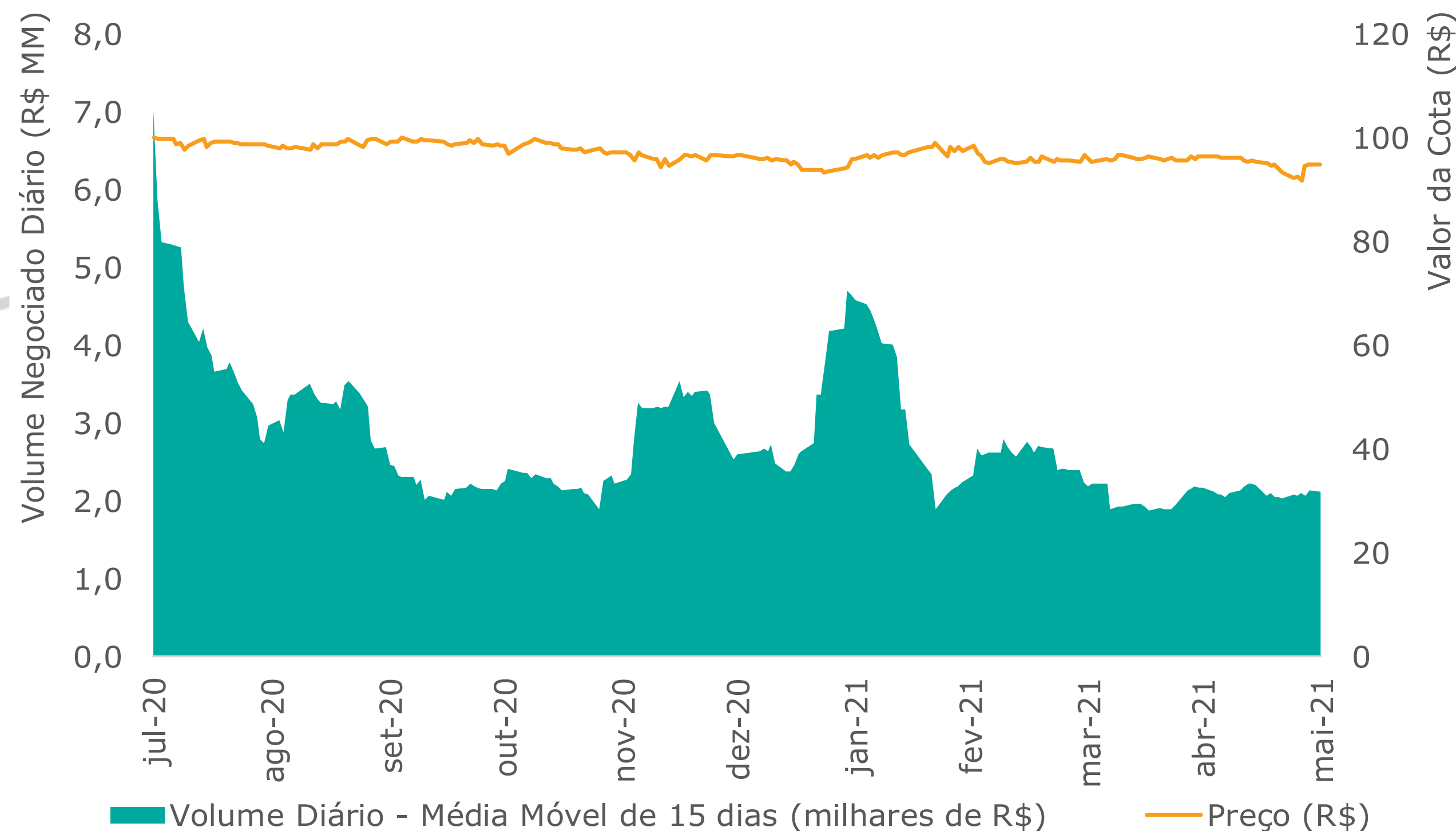
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



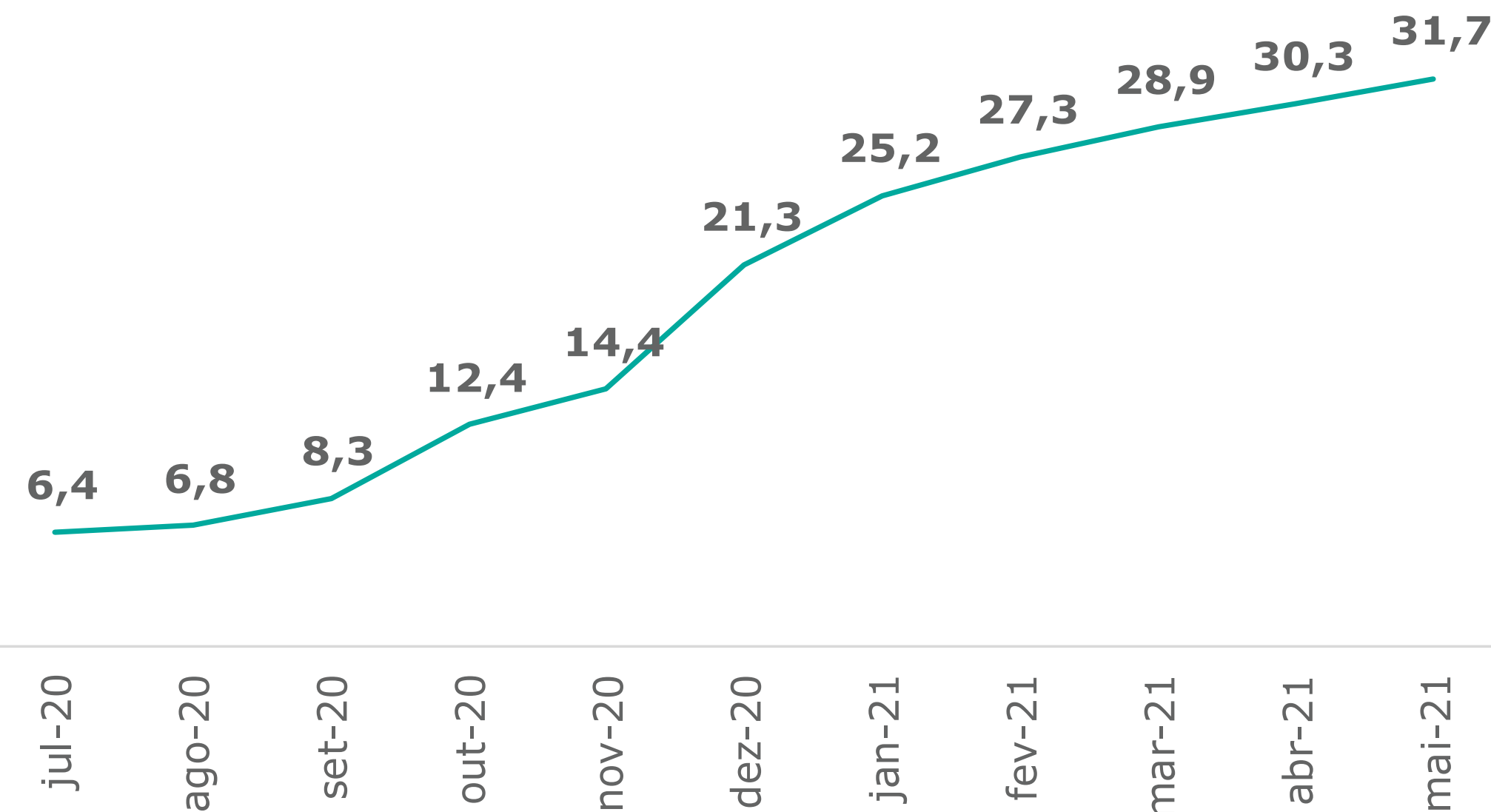
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,1 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 43,5 milhões, o que corresponde a 4,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 31,7 mil cotistas, o que representa um crescimento de 5% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ

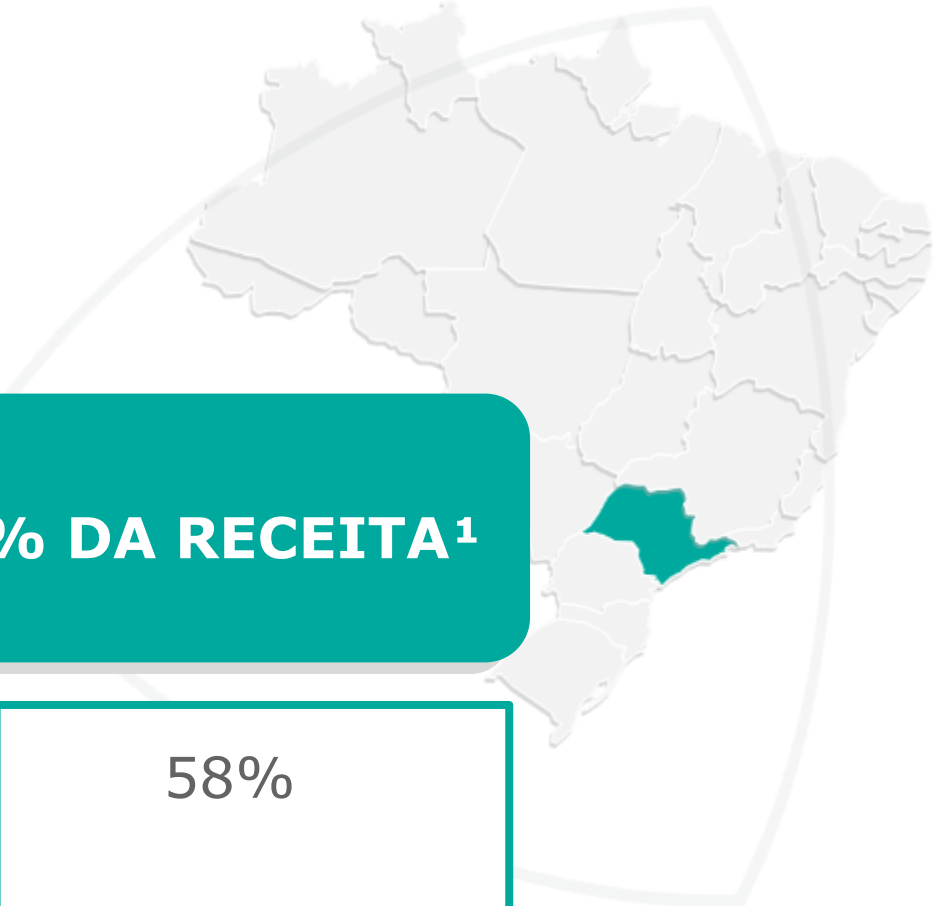


Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



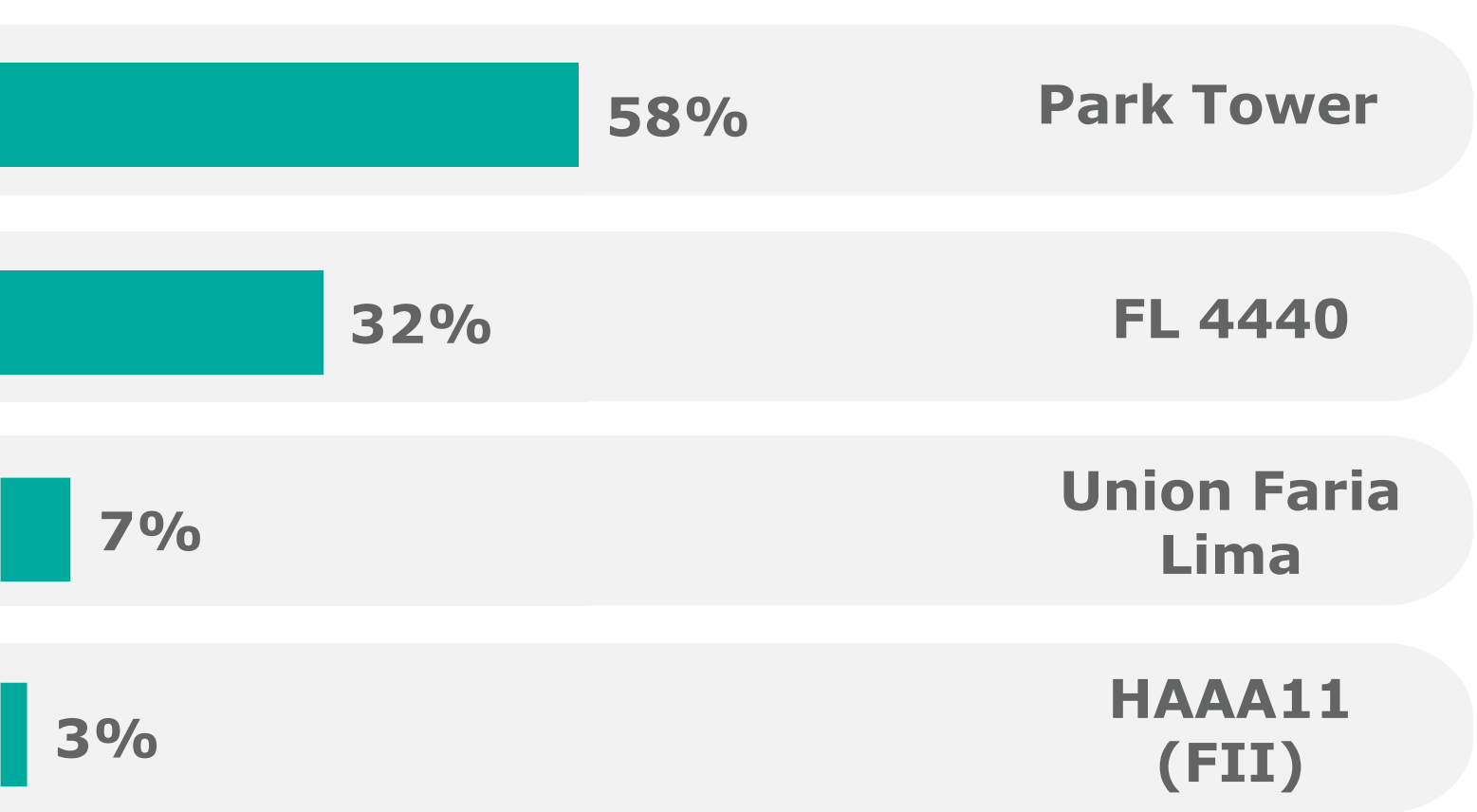
CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) ¹	% DA RECEITA ¹
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	153	58%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	44	32%
Union Faria Lima	50%	0	10.084	5.042	N.A.	42	7%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	3%
TOTAL		11	54.535	38.438	0%	93	100%

¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo

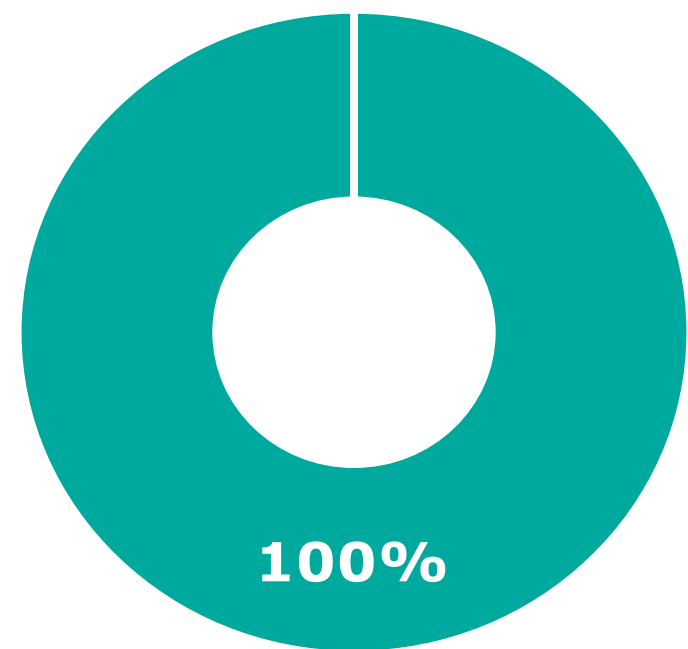
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



CARTEIRA DE ATIVOS

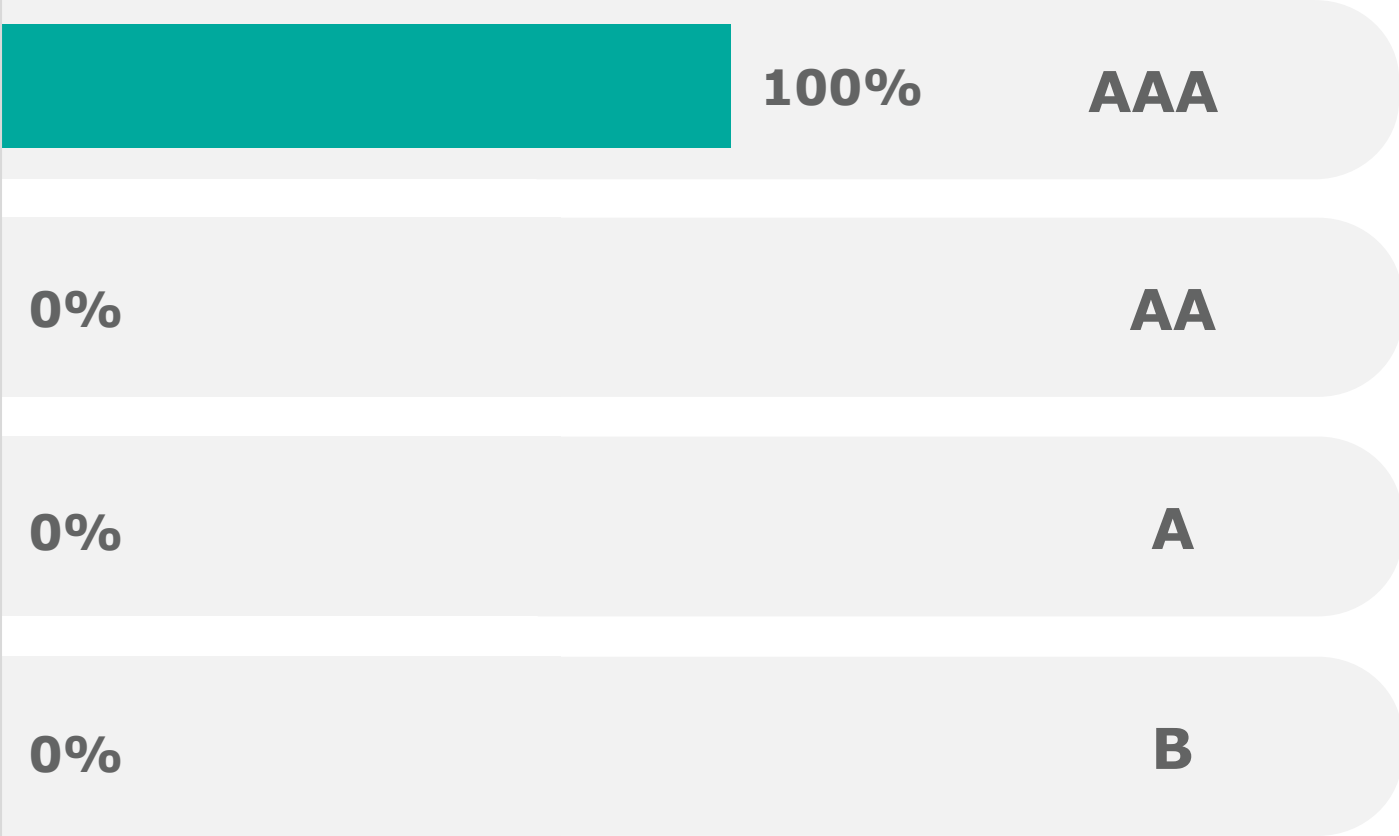


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

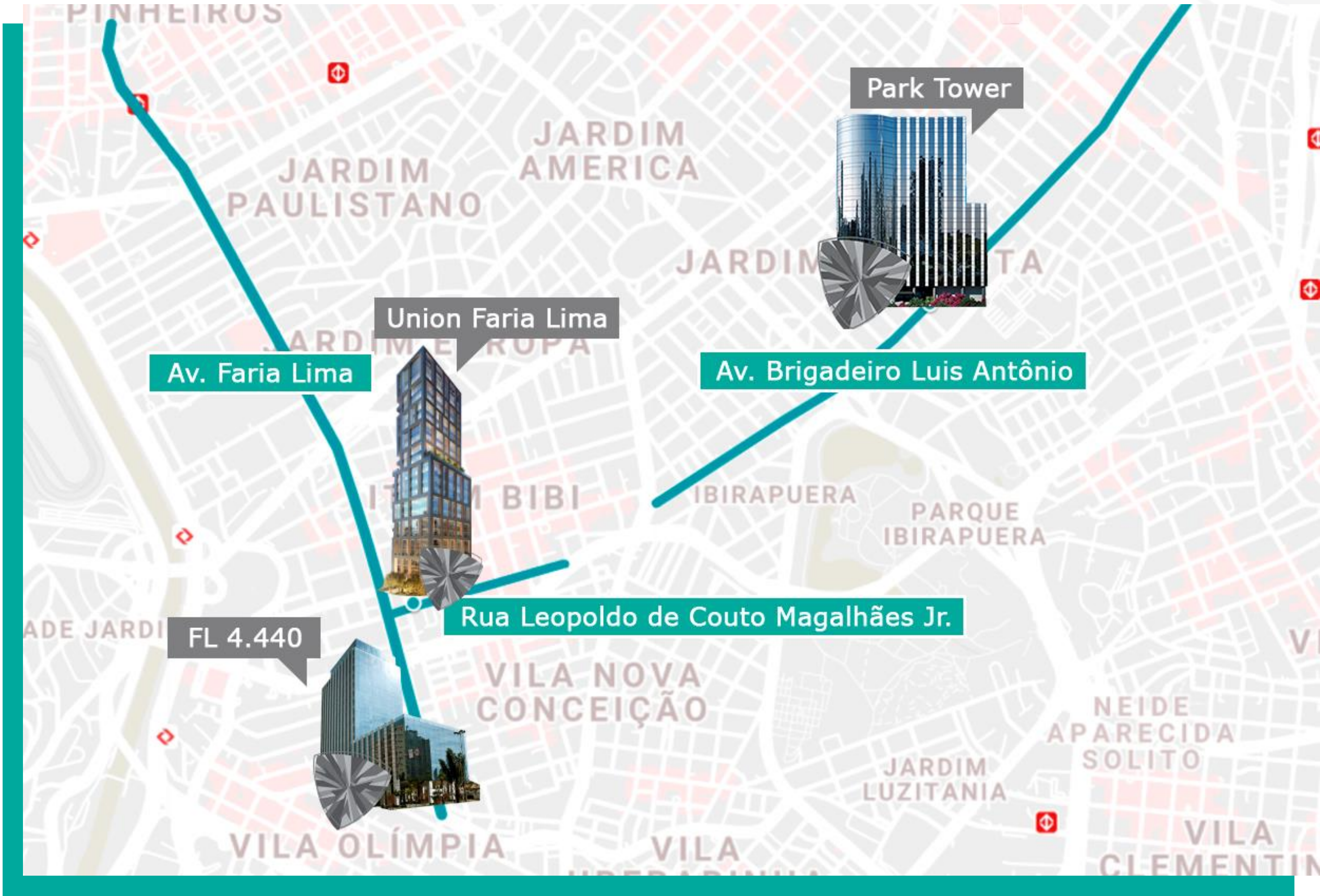


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

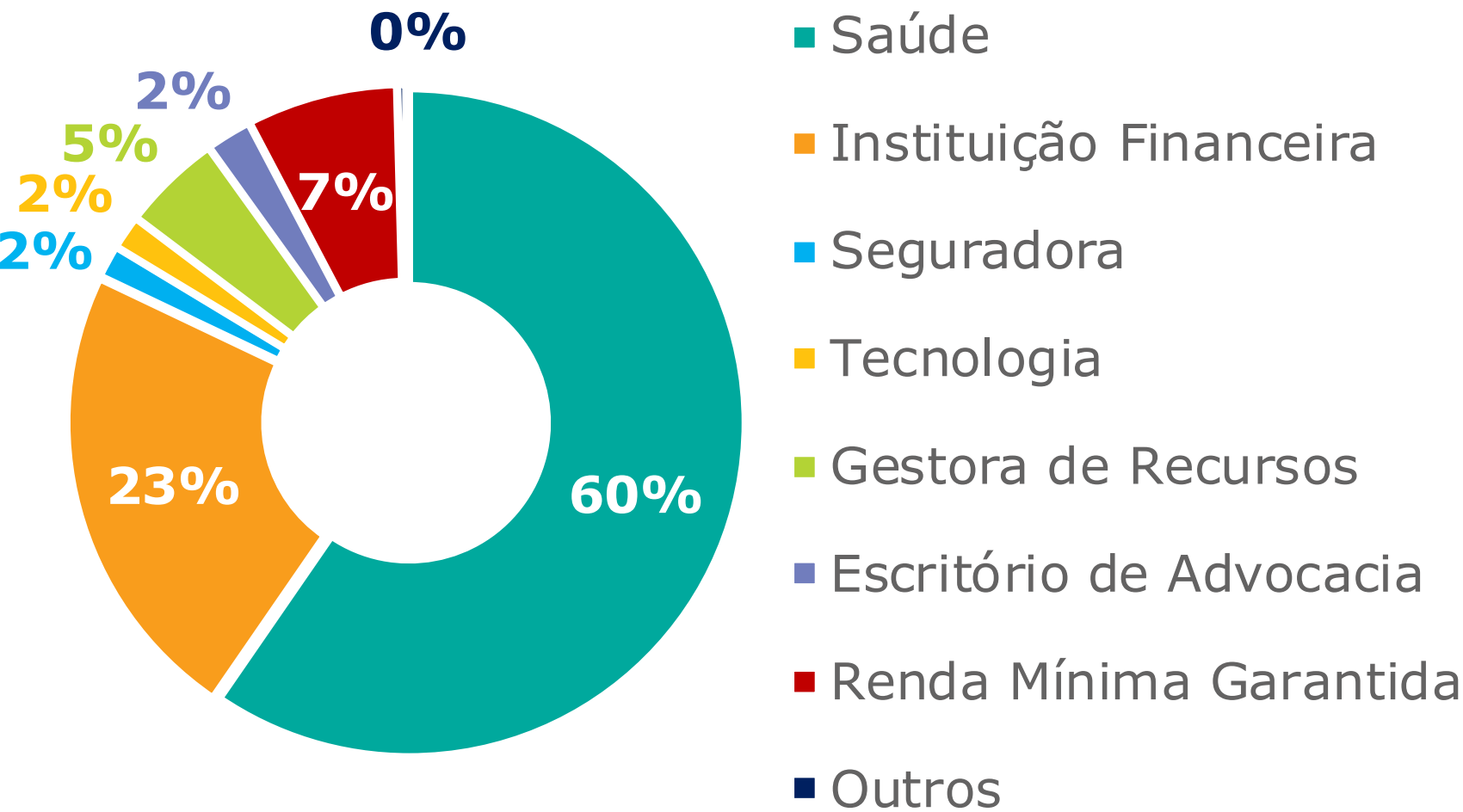


CARTEIRA DE ATIVOS

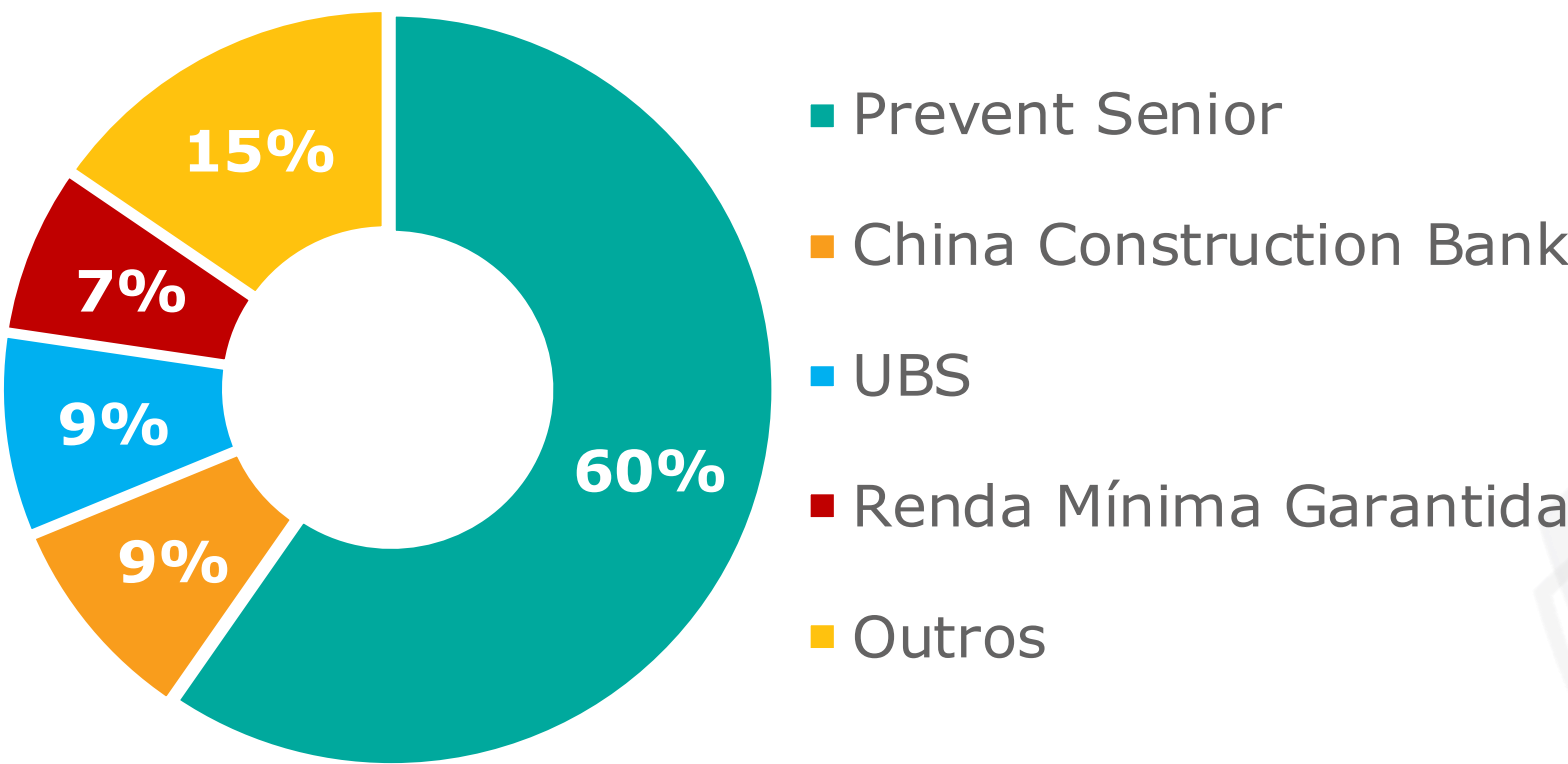


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

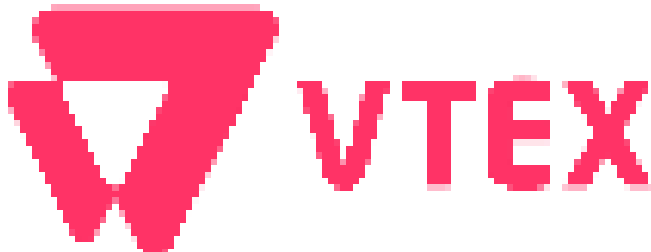
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS



¹Considera rendimento com o Fundo Imobiliário Hedge AAA FII.
VBI REAL ESTATE

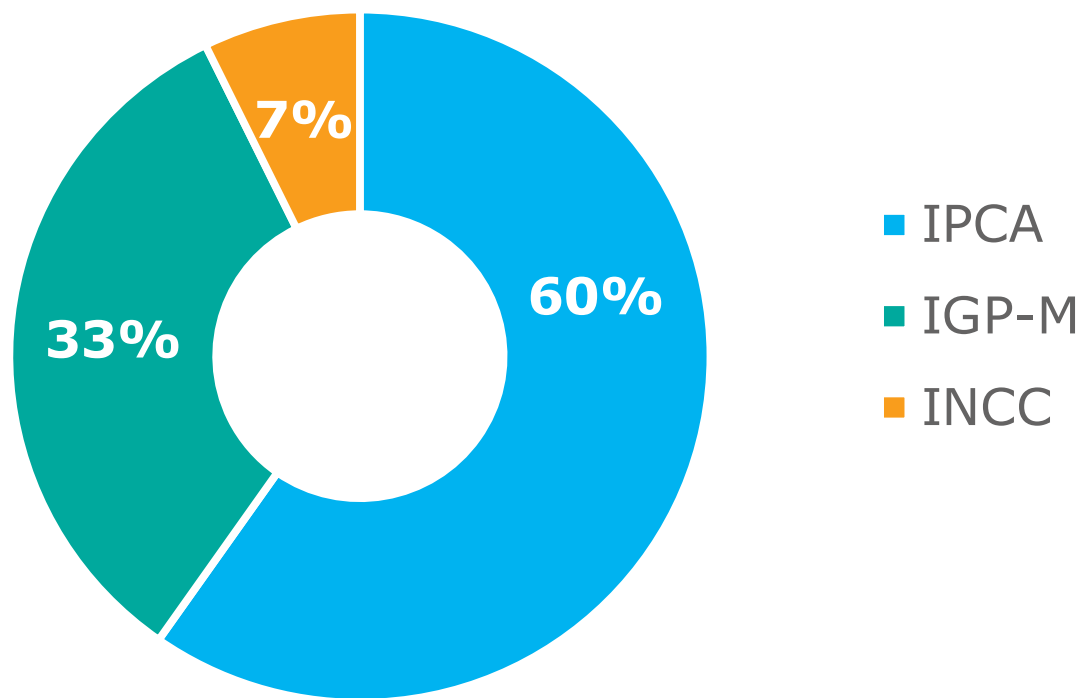
CARTEIRA DE ATIVOS



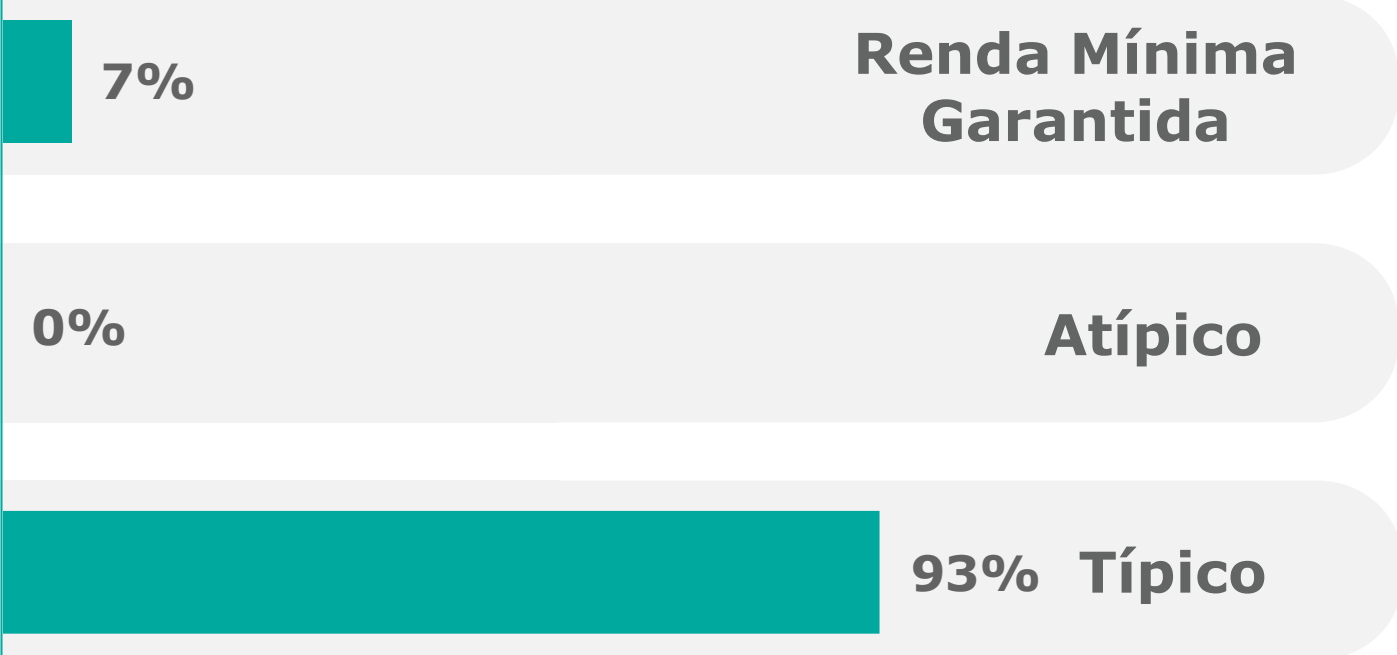
Portfólio bem posicionado para cruzar o período de volatilidade do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

Em 31/05, ambos os imóveis permaneciam 100% ocupados. Vale destacar que o Fundo não possui histórico de vacância desde o IPO (julho de 2020). O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência abril (caixa maio) e não possuía qualquer inadimplência. É importante destacar que a partir de junho, o Fundo fará jus a renda mínima garantida do ativo Union Faria Lima.

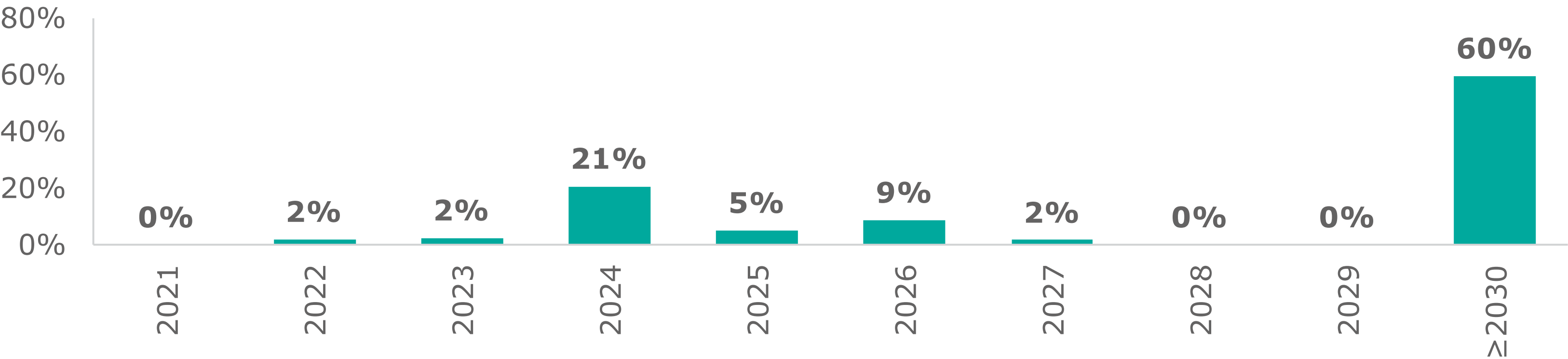
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

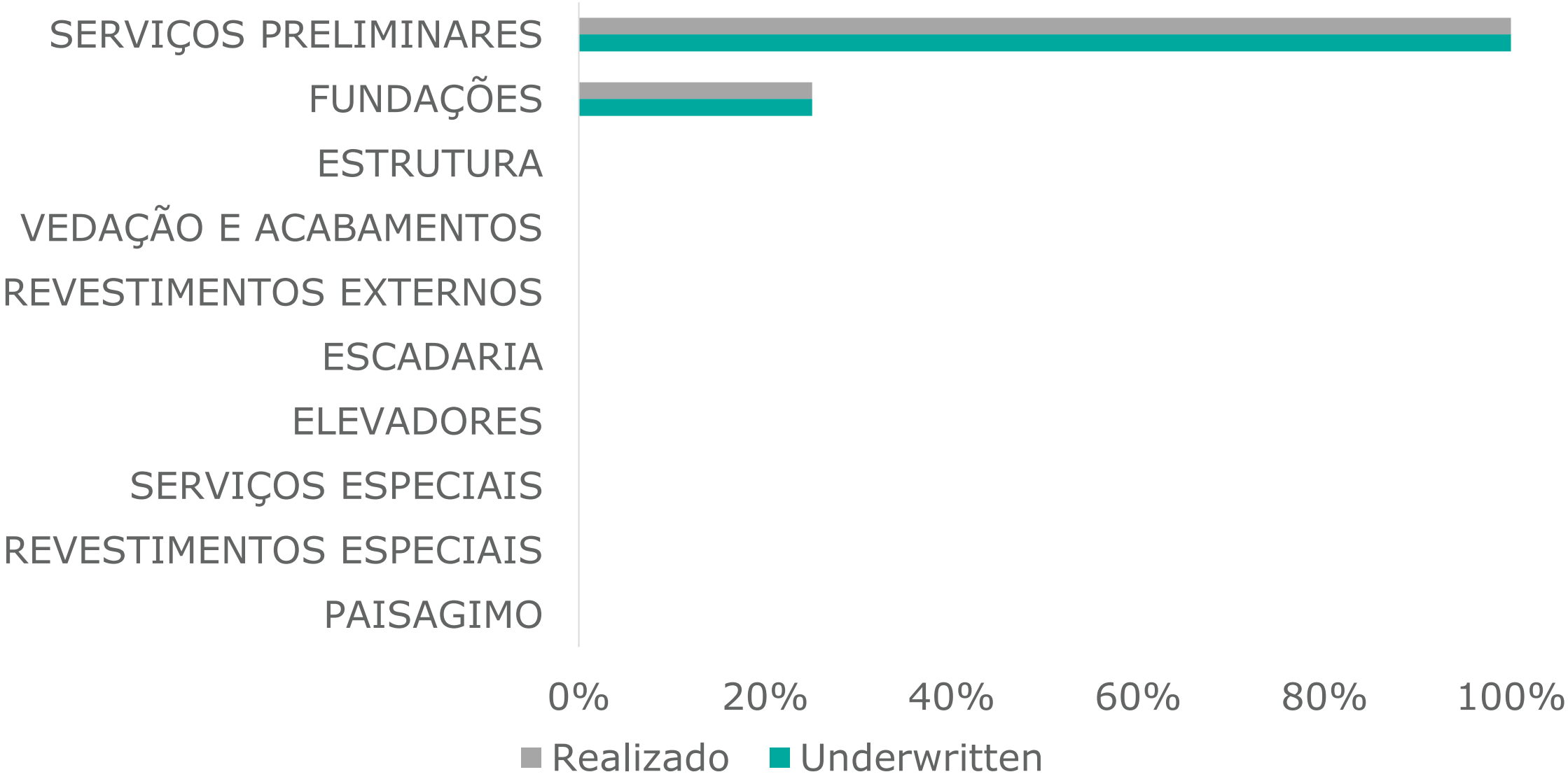


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

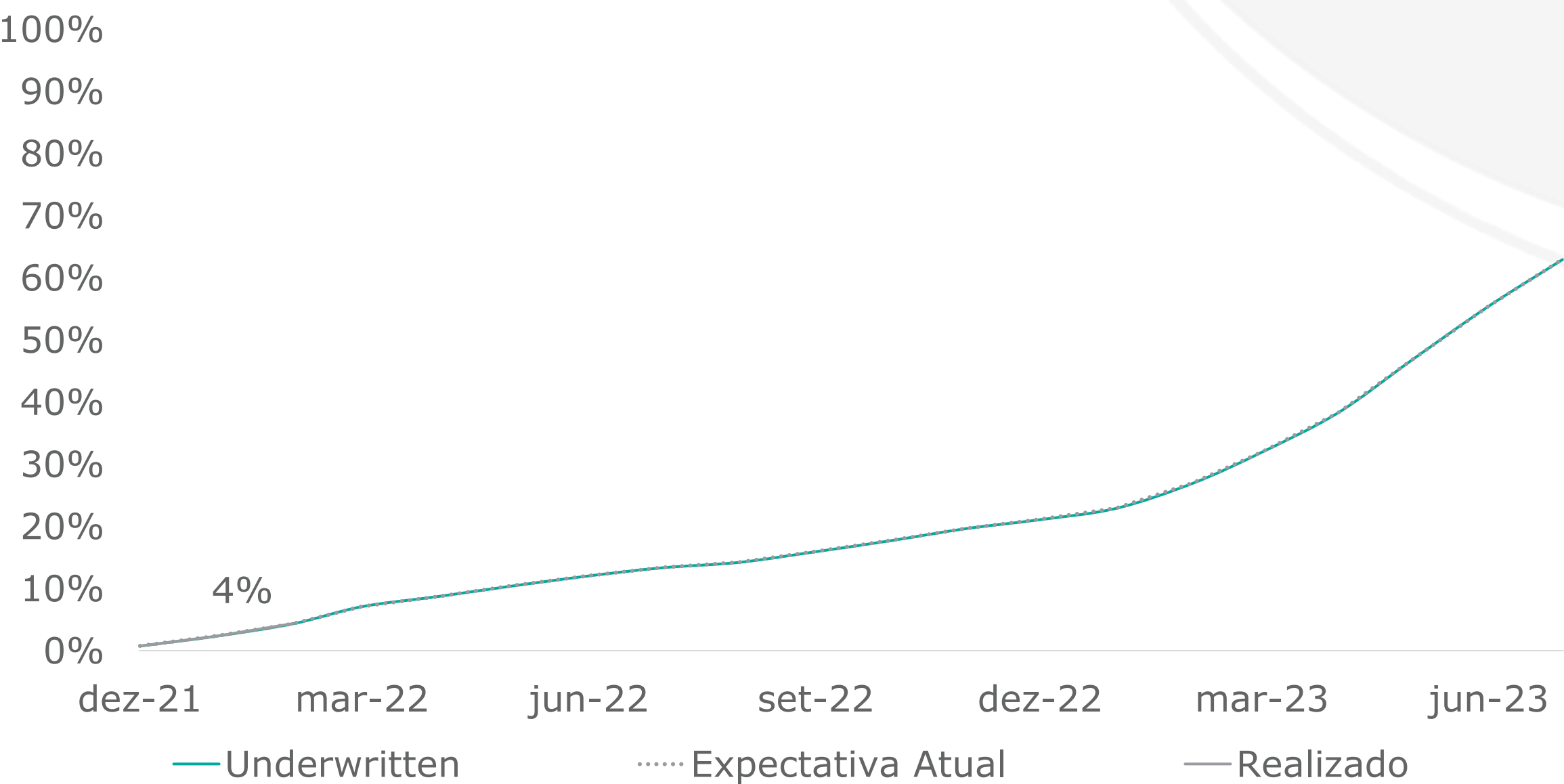


OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



Fotos em maio/2021

Com o 1º desembolso realizado no dia 01/06, a partir deste mês disponibilizaremos mais detalhes sobre o andamento da construção do Ativo Union Faria Lima. Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de maio, a obra seguia em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 4% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 25% de conclusão.

RESULTADO



Em maio, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 5,1 milhões. No mês, o resultado financeiro foi de R\$ 0,2 milhão. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 5,3 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 5,2 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	ABR-21	ACUM. 2021
MÊS CAIXA →	MAI-21	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	5,2	19,8
Despesas Imobiliárias	0,0	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,5)
Outras Despesas	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,1)	(0,5)
Resultado Operacional	5,1	19,3
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,6
Lucro Líquido	5,3	19,9
Reserva de Lucro	(0,1)	(0,1)
Resultado Distribuído¹	5,2	19,8
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,54	2,04



BALANÇO PATRIMONIAL

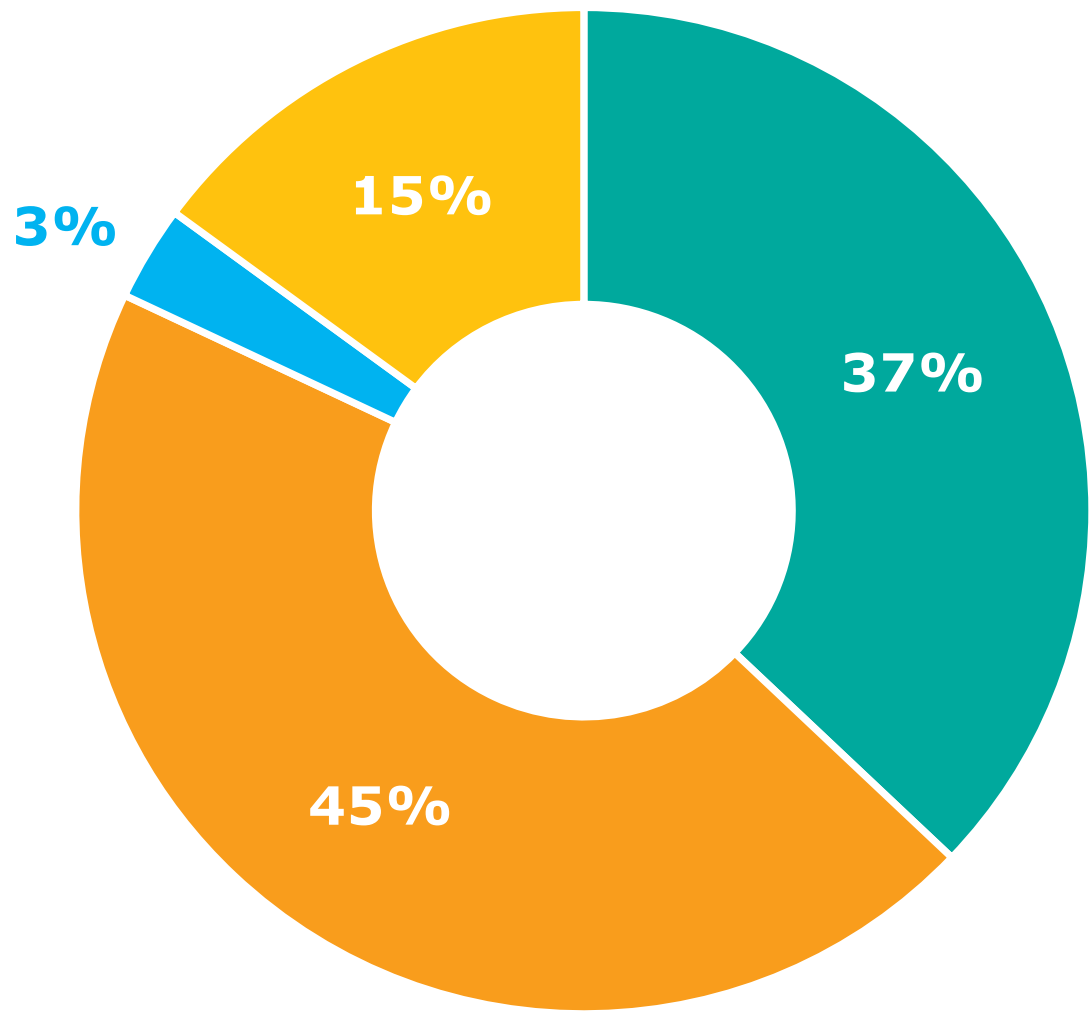


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 96,44



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 95,00

ATIVO (Em R\$ milhões)



FL 4440¹

352,3

Park Tower¹

426,6

HAAA11 (FII)

29,0

Caixa e Outros
Ativos²

141,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

949,4

100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual;
²Não considera a aquisição do ativo Union Faria Lima.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	10,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	1,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

12,0

1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

937,4

99%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO

2011



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.925m²



ABL

22.111m²



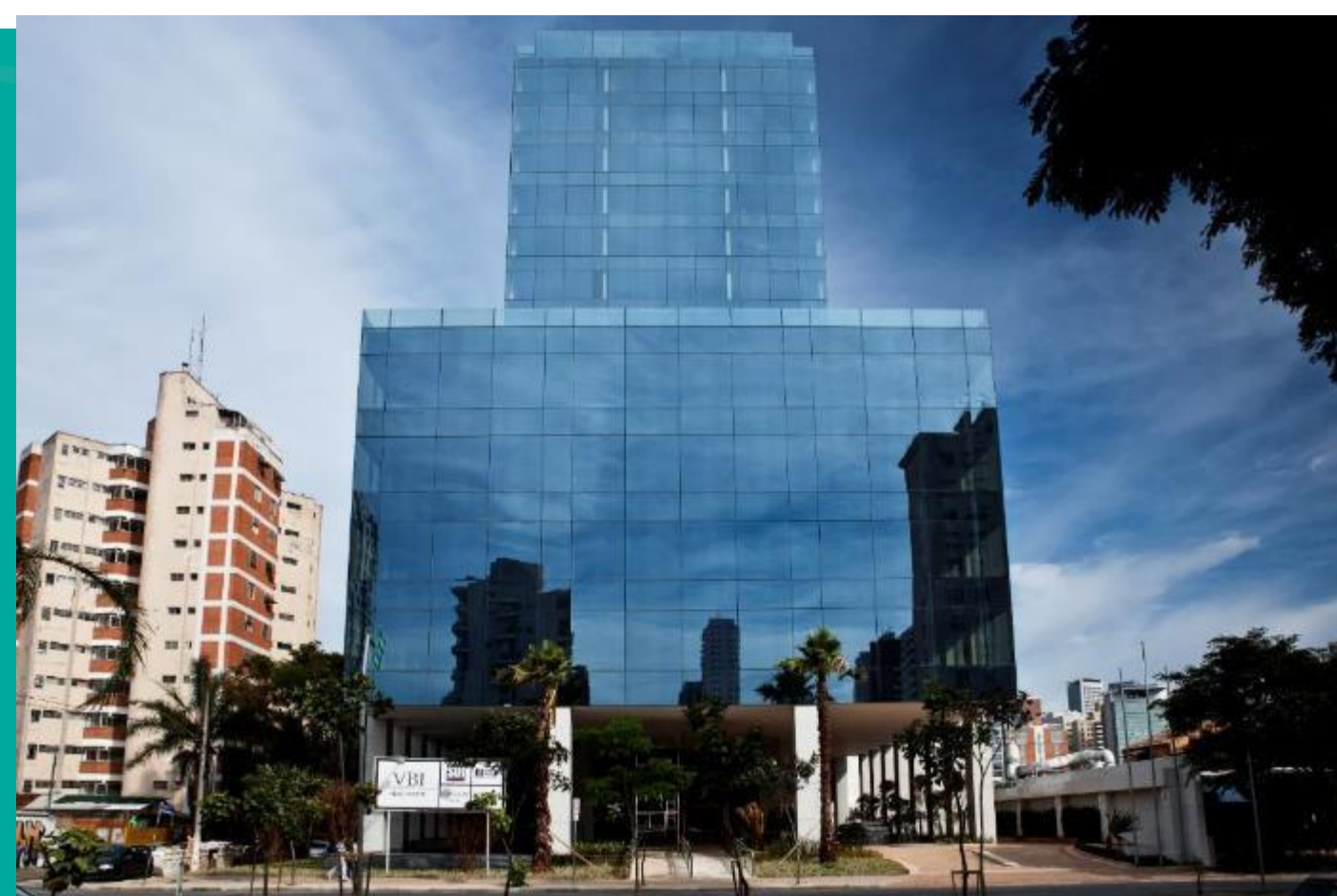
QUADRO DE ÁREAS

1.161m² a 2.213m²



LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários



DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

- Iluminação Sustentável
- Reuso de água de chuva
- Reciclagem
- Projetos de Arborização
- Iluminação Natural
- Bicicletário no térreo



LOCALIZAÇÃO

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440
Vila Olímpia - SP

MAIS INFORMAÇÕES

www.vbiprimeproperties.com
<http://www.fl4440.com.br/>



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



PARK TOWER



CONSTRUÇÃO

2018



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.567m²



ABL

22.340m²



QUADRO DE ÁREAS

1.570m² a 1.850m²



LOCATÁRIOS

100% locado para a Prevent Senior



MAIS INFORMAÇÕES

www.vbiprimeproperties.com
<https://parktowersp.com.br/>

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS



- Iluminação Sustentável
- Reuso de água de chuva
- Reciclagem
- Projetos de Arborização
- Iluminação Natural
- Bicicletário no térreo



LOCALIZAÇÃO

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521
Paraíso - SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



UNION **FARIA LIMA**



CONSTRUÇÃO
2023



ADQUIRIDO EM
2021



CERTIFICAÇÕES ESPERADAS
LEED Gold & Triple A



ÁREA DO TERRENO
1.808m²



ABL
10.083m²



QUADRO DE ÁREAS
319,09m² a 602,76m²



LOCALIZAÇÃO
Rua Leopoldo Couto de Magalhães
Jr., 822 - Itaim Bibi - SP



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

HAAA11 LAJES COMERCIAIS



Administrado e gerido pela Hedge Investments, o Fundo tem como objetivo investir ao menos 2/3 do seu PL, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte. Atualmente o portfólio do Fundo é composto pela fração ideal de 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do imóvel denominado “WT Morumbi”, prédio corporativo de alto padrão, 100% locado para diversas empresas, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261. Esta aquisição possui renda mínima mensal garantida pelo vendedor e considera a distribuição de rendimentos no patamar de pelo menos 6,5% ao ano.



WT Morumbi – Fonte: Aflalo/Gasperini Arquitetos

ATIVO	NOME DO FUNDO
-------	---------------

HAAA11	HEDGE AAA FII
--------	---------------

SEGMENTO	PRODUTO
----------	---------

Lajes Comerciais	FII
------------------	-----

MONTANTE (R\$ mm)	% PL
-------------------	------

29,0	3,1%
------	------

LOCALIZAÇÃO

Av. das Nações Unidas, 14.261 Chácara Santo Antônio - SP

SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

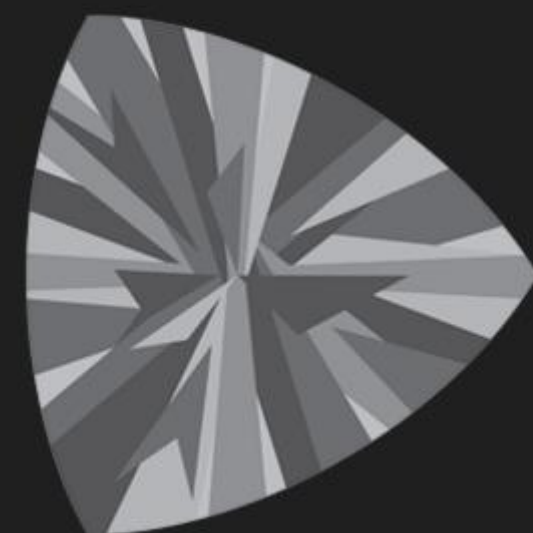


75

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbiprimeproperties.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.