

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Outubro | 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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

10.039.493

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que até agosto de 2022, a cobrança da taxa de gestão está sujeita a uma distribuição de dividendos igual ou maior a R\$ 0,56/cota/mês.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

OUTUBRO 2021

| | | | | | |
|--|---|--|--|----------------------------|--|
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 999,9 milhões | VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 99,59 | VALOR DE MERCADO² R\$ 883,4 milhões | VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 87,99 | P/B 0,88x | VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,5 milhões |
| DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,56 | DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,6% | DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³ 6,7% | % PL ALOCADO EM IMÓVEIS 93,6% | % PL EM FII 2,2% | % PL EM CAIXA 4,1% |

MONTANTE EM CAIXA⁴

R\$ 44,7 milhões

NÚMERO DE COTISTAS

54.672

¹Em 29/10/2021;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/10;

³Com base no valor da cota patrimonial em 29/10;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

DESEMPENHO DO MÊS DE OUTUBRO

- **Rendimentos:** No dia 29/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 08/11. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,6% sobre o preço de fechamento e 6,7% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Em 31/10, a vacância do Fundo era de 0,1%, com apenas 1% da área da Torre B do JK disponível. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 6,9 anos. Durante o mês de outubro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de setembro e não possuía qualquer inadimplência. Durante o mês de outubro, houve o reajuste dos contratos previstos para o período, em que o valor de locação foi reajustado para patamares de mercado, mantendo o índice do contrato IGP-M.
- **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 de 2021 foi dado início a implementação de um novo sistema de acesso, com reconhecimento facial e entrada de visitantes através de um QR Code, que tem previsão de término em dezembro de 2021. Além disso, foi finalizado o processo de contratação da construtora para o desenvolvimento e execução do projeto de *retrofit* dos bicicletários e vestiários. Esses investimentos visam a modernização do empreendimento, mantendo seu valor e qualidade, como um dos melhores edifícios Triple A da Faria Lima.

¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

PVBI UM FUNDO ASG

No mês de outubro, o Ativo FL 4.440 recebeu a certificação LEED O+M (Operation & Maintenance) Platinum. Assim, o FL4440, além do LEED Gold Core&Shell, atingiu a certificação máxima para operação e manutenção.

O PVBI foi rotulado, através de um parecer independente da empresa SITAWI, um fundo ASG (com características ambientais, sociais e de governança corporativa), da SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) e, em linha com o Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088 e respectivas emendas.

Os fundos ASG consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia na regulação da Sustainable Finance Disclosure Regulation da União Europeia, que entrou em vigor em Março de 2021. Ademais, o método utiliza elementos de critérios e padrões para rotulagem de projetos, ativos e produtos financeiros, como os Green Bond Principles, LuxFLAG Climate Finance Label, o Ecolabel da União Europeia, os Climate Bond Standards, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia, Não Perca Esse Bond e CFA Institute. Hoje, apenas 1% dos FIIs no Brasil já são rotulados como Fundos ASG, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados.

A Política Ambiental do PVBI registra compromissos do PVBI em relação a práticas ASG. Nos termos desta, a Gestora compromete-se a ter um portfólio de ativos imobiliários com pelo menos 75% dos edifícios com certificação LEED Gold ou superior, além de outras práticas, incluindo: avaliação de aspectos ambientais e práticas sustentáveis na realização de novos investimentos e requisitos mínimos para construção e reforma em seus ativos.

[Clique aqui](#) para ver a Política Ambiental e o Parecer Independente da



LINHA DO TEMPO



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

AGO/20



- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)

ABR/21



- Aquisição Ativo Torre B JK

SET/21

JUL/20

- Aquisição Ativo FL 4440
- Aquisição Ativo Park Tower



DEZ/20



- Aquisição Ativo Union FL



JUN/21

- 2ª Emissão FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 476)
- Captação total R\$ 30,5 milhões



RENDIMENTOS



No dia 29/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/11. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de outubro tendo o mês de setembro como competência.

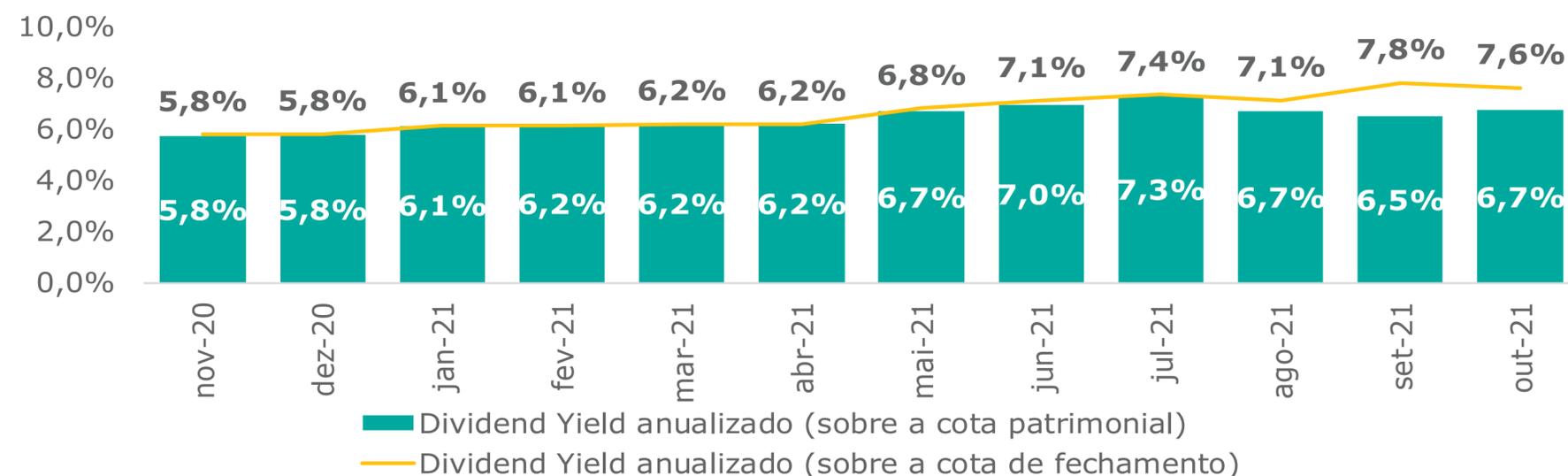
Este montante representa *dividend yield* de 6,7% sobre o PL do Fundo ao final de outubro (R\$ 99,59) ou ainda 7,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 87,99) em 29/10.

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



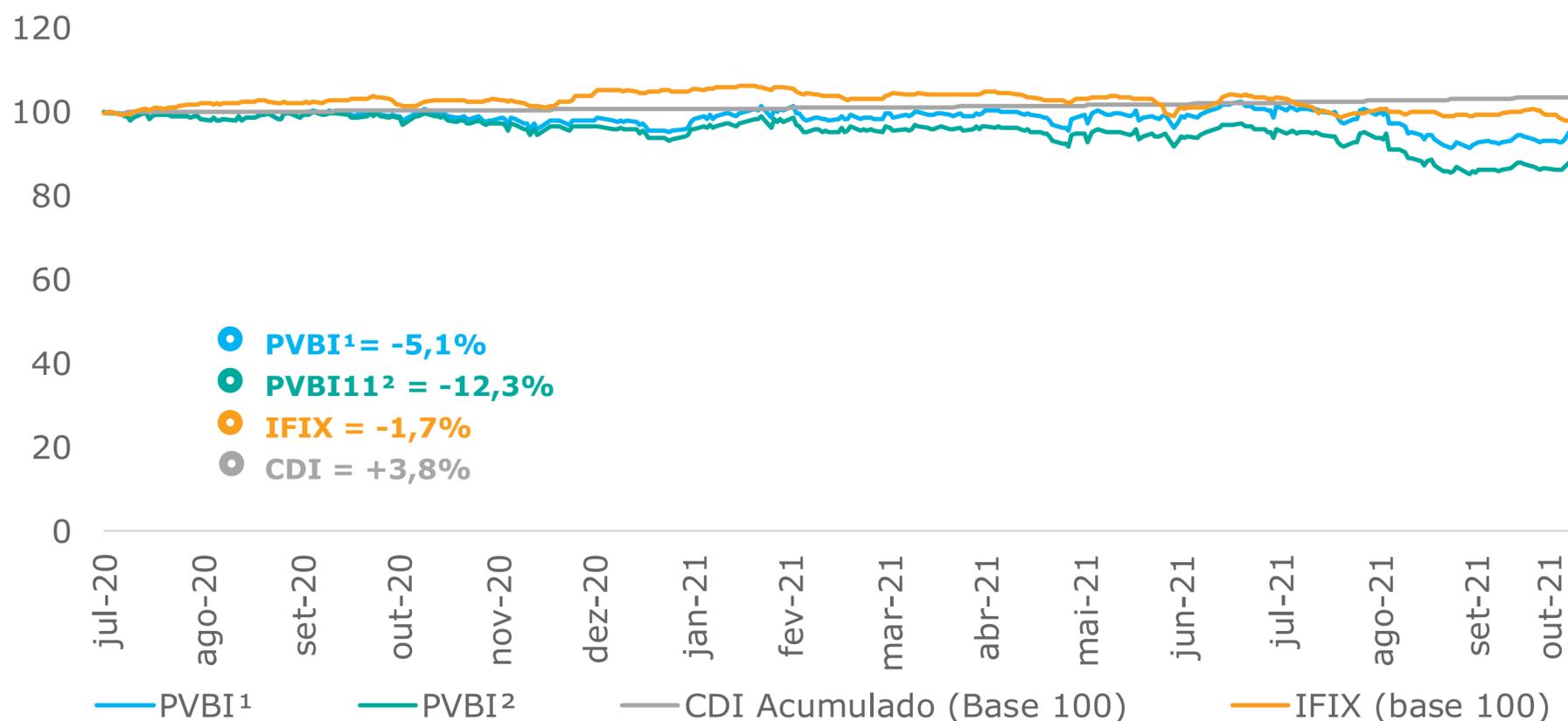
RENTABILIDADE



Ao final de outubro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 87,99 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,59. 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. Ao analisarmos a performance do IFIX composto pelos fundos de escritório durante o ano de 2021, chegamos a uma variação acumulada de -14,9%, enquanto que o PVBI11 durante o mesmo período apresentou uma variação acumulada de -3,5%, o que demonstra a resiliência do Fundo durante este período de alta volatilidade.

| 1ª EMISSÃO | |
|--|---------------|
| Data de Encerramento da Oferta | 29/07/2020 |
| Valor de Emissão da Cota | 100,00 |
| Dividend Yield³ | 7,2% |
| Valor de cota na B3 | 87,99 |
| Variação da cota na B3³ | -12,3% |
| Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota) | -5,1% |
| % Taxa DI | N.A. |
| % Taxa DI Gross-up ⁴ | N.A. |

PERFORMANCE DA COTA B3



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

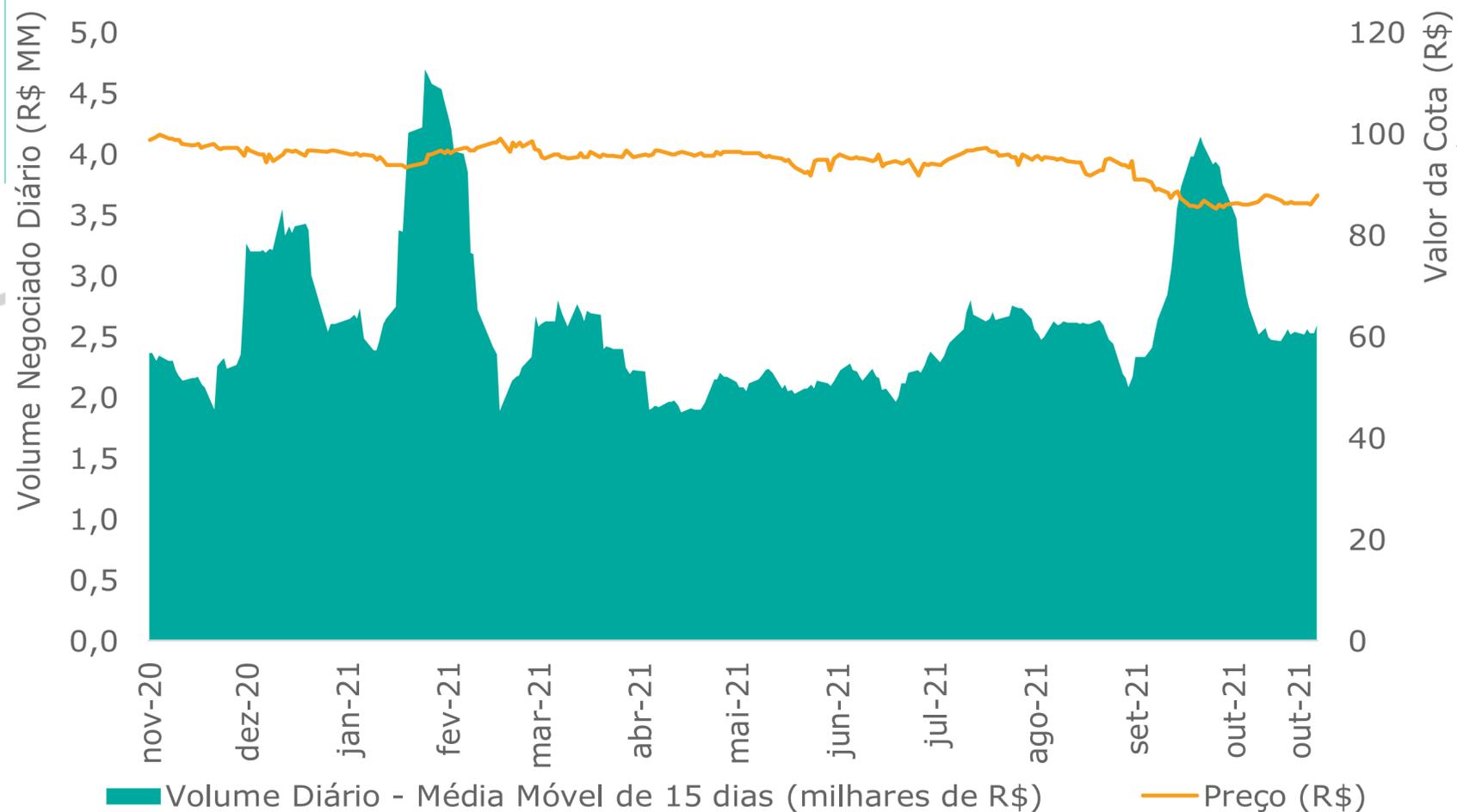
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



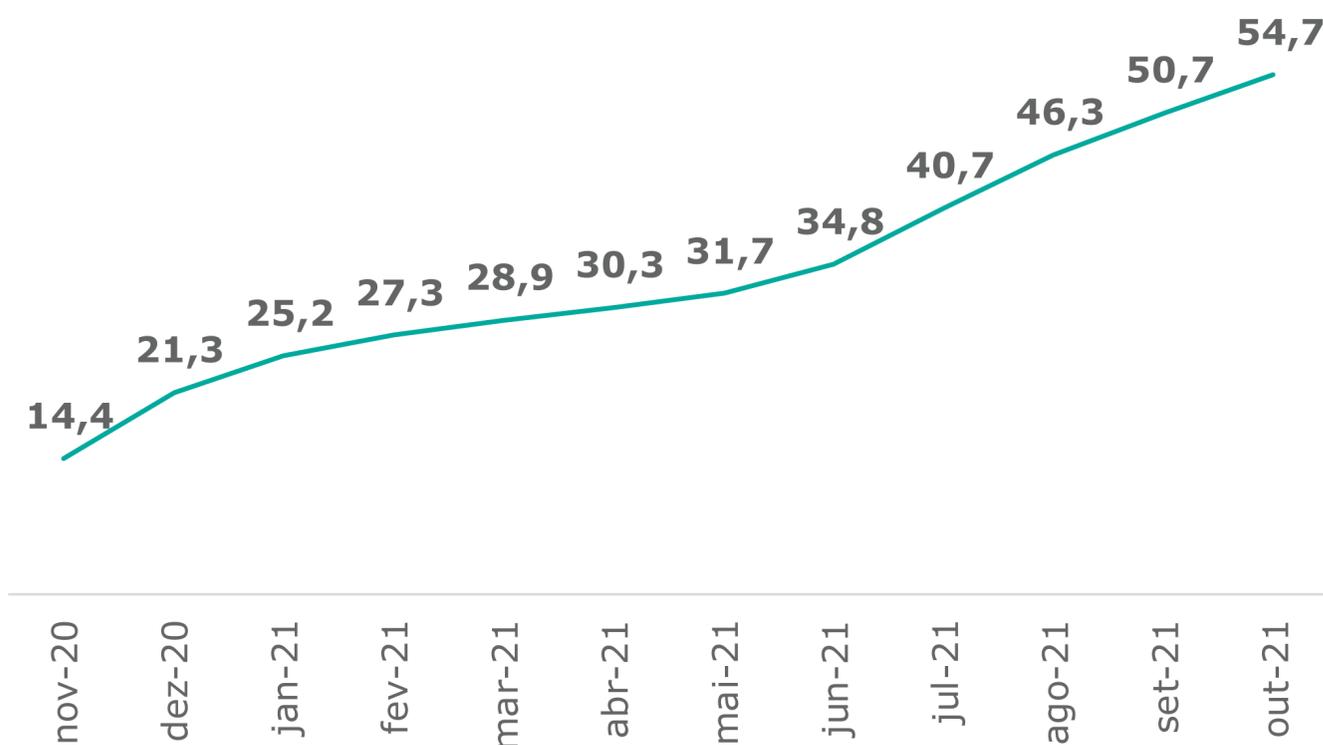
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,5 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 50,8 milhões, o que corresponde a 5,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 54,7 mil cotistas, o que representa um crescimento de 8% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS



| ATIVO | % FUNDO | # LOCATÁRIOS | ABL TOTAL (m ²) | ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²) | VACÂNCIA FÍSICA | PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) ¹ | % DA RECEITA ¹ |
|------------------|---------|--------------|-----------------------------|---|-----------------|---|---------------------------|
| Park Tower | 100% | 1 | 22.340 | 22.340 | 0% | 148 | 49% |
| FL 4440 | 50% | 10 | 22.112 | 11.056 | 0% | 41 | 28% |
| Union Faria Lima | 50% | 0 | 10.084 | 5.042 | 0% | 38 | 6% |
| Torre B JK | 20% | 5 | 30.630 | 6.126 | 1% | 80 | 15% |
| HAAA11 (FII) | 11% | N.A. | N.A. | N.A. | N.A. | N.A. | 2% |
| TOTAL | | 16 | 85.165 | 44.564 | 0,1% | 83 | 100% |

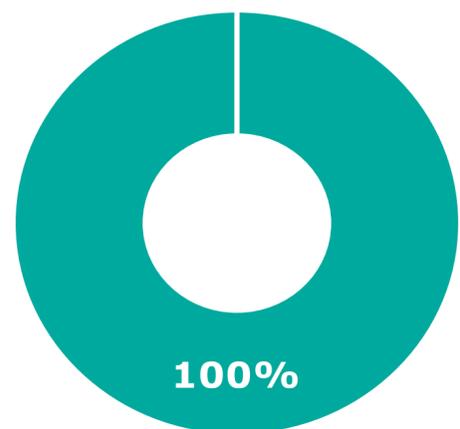
¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo.



CARTEIRA DE ATIVOS

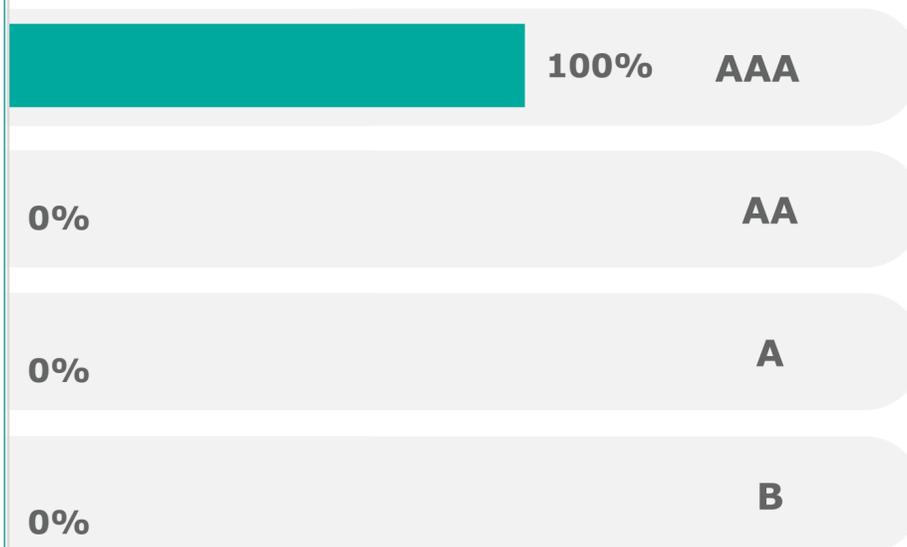


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

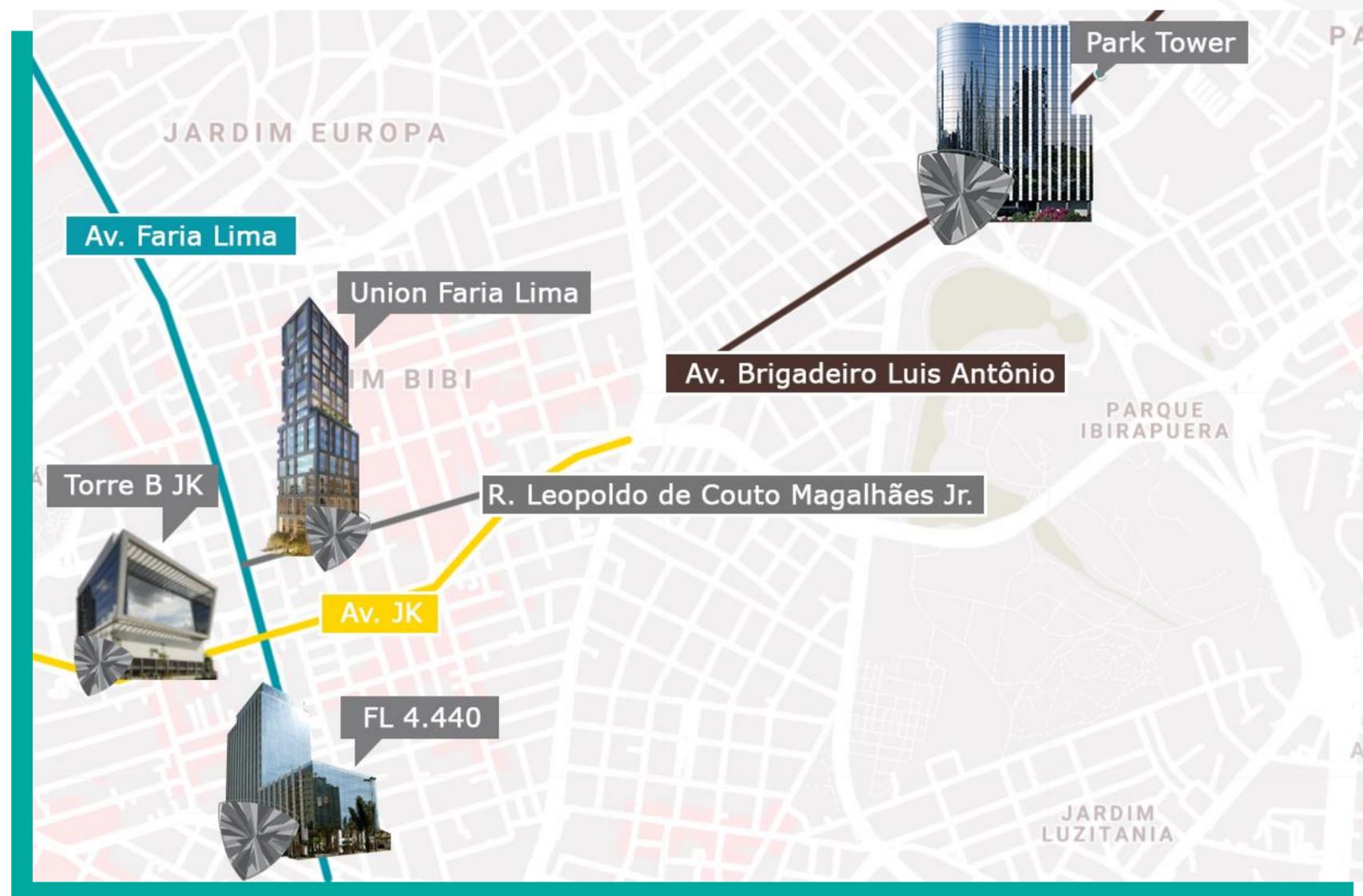


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

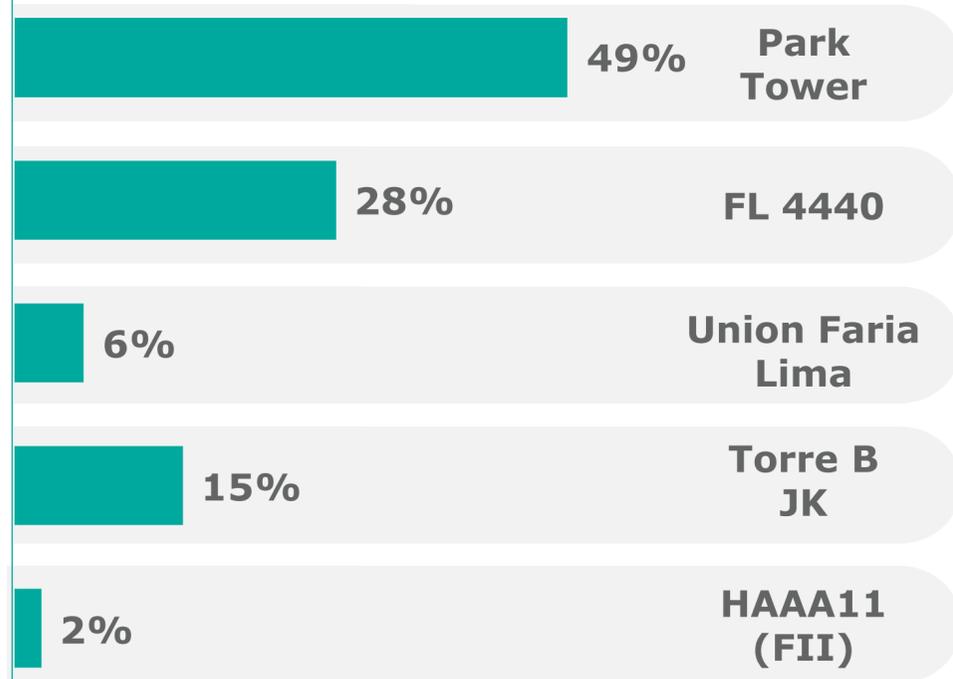


CARTEIRA DE ATIVOS

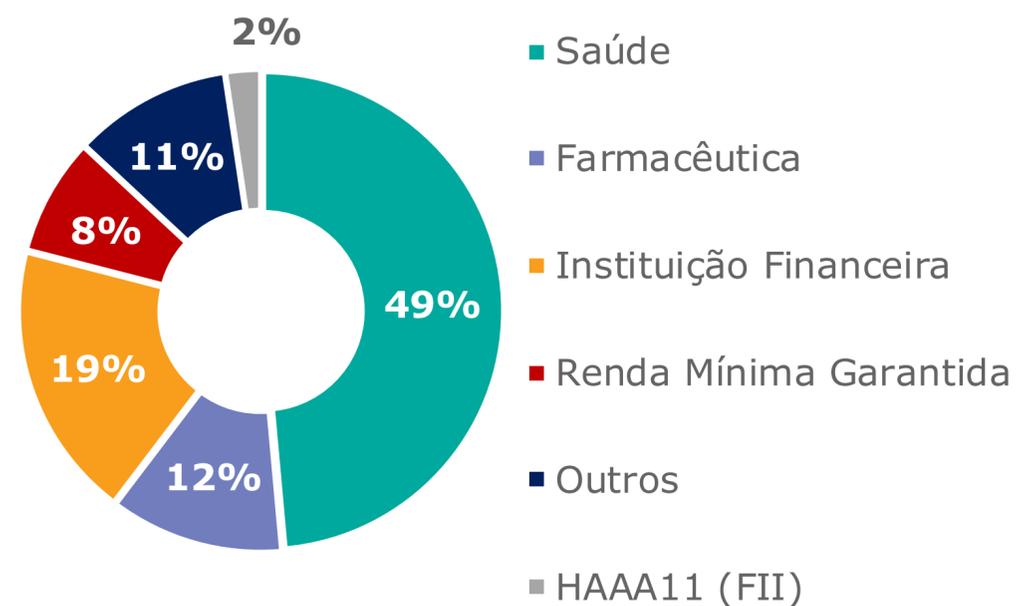


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

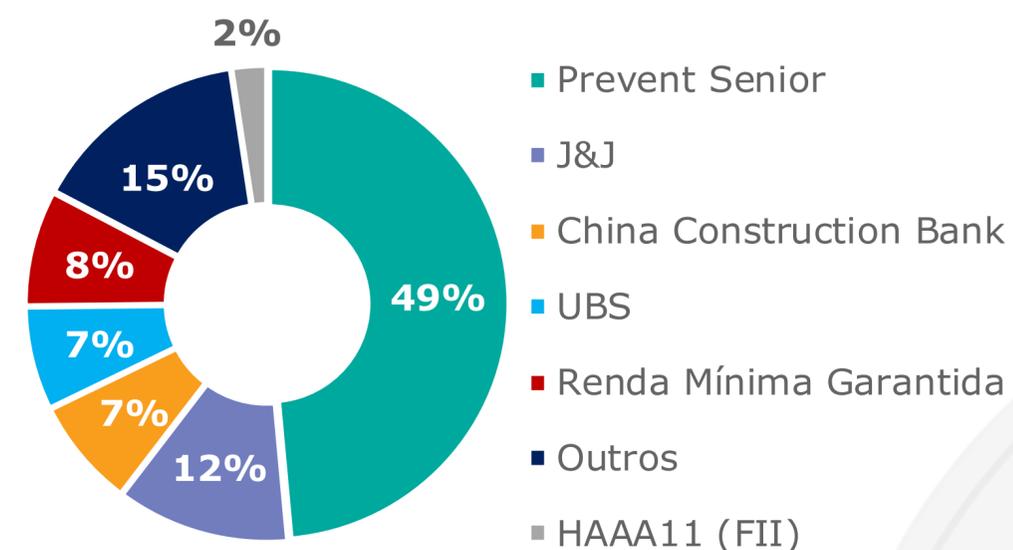
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS



China Construction Bank



UBS



NOMURA



BRASIL WARRANT
GESTÃO DE INVESTIMENTOS

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

CARTEIRA DE ATIVOS

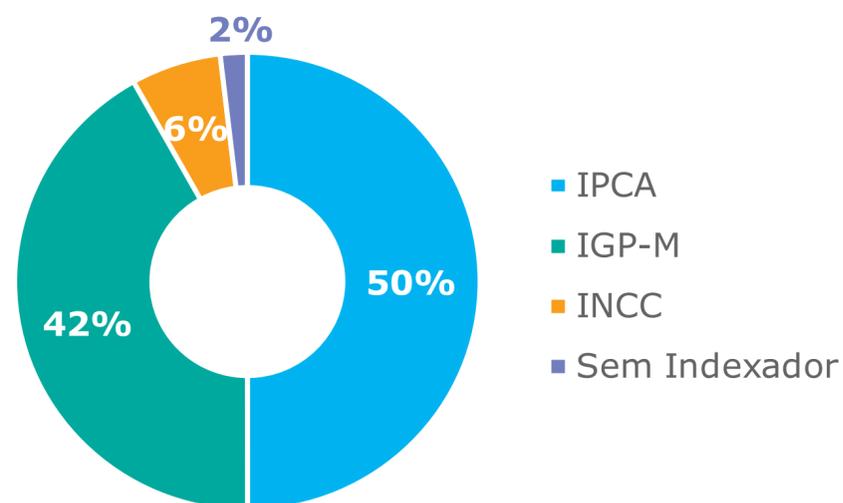


Portfólio bem posicionado para cruzar o período de volatilidade do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

Em 31/10, o Fundo apresentava vacância física de 0,1% correspondente as área vagas no Ativo Torre B JK. O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência setembro (caixa outubro) e não possuía qualquer inadimplência. Em outubro, houve o reajuste do contrato dos contratos previstos para o período, em que o valor de locação foi reajustado para patamares de mercado, mantendo o índice do contrato IGP-M.

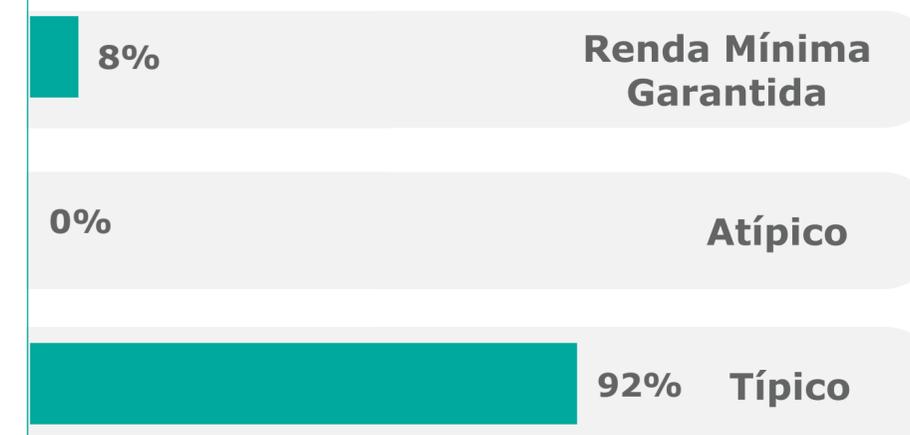
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% RECEITA)

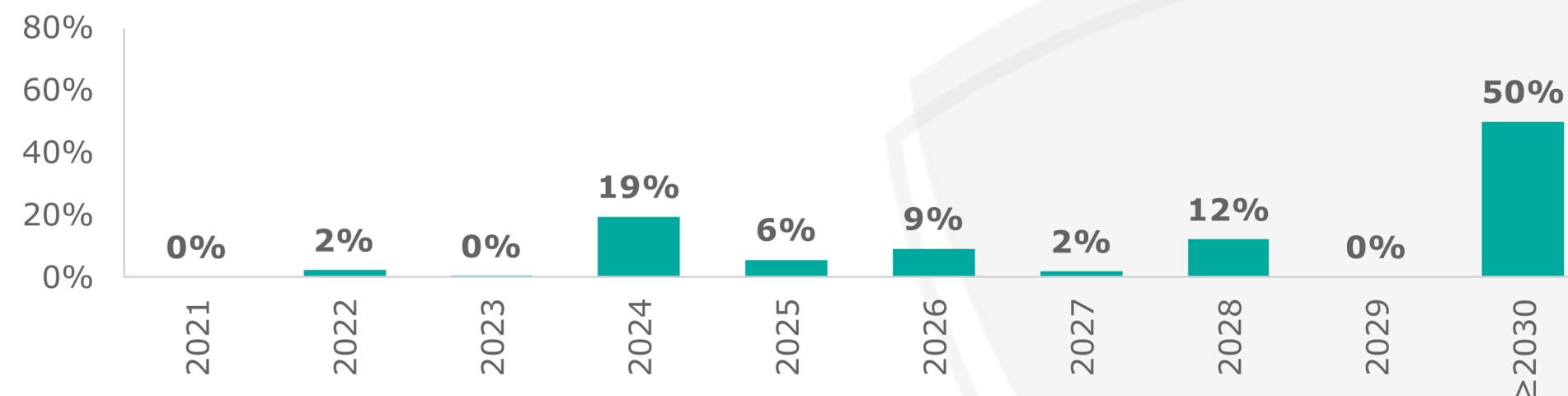


ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% RECEITA)



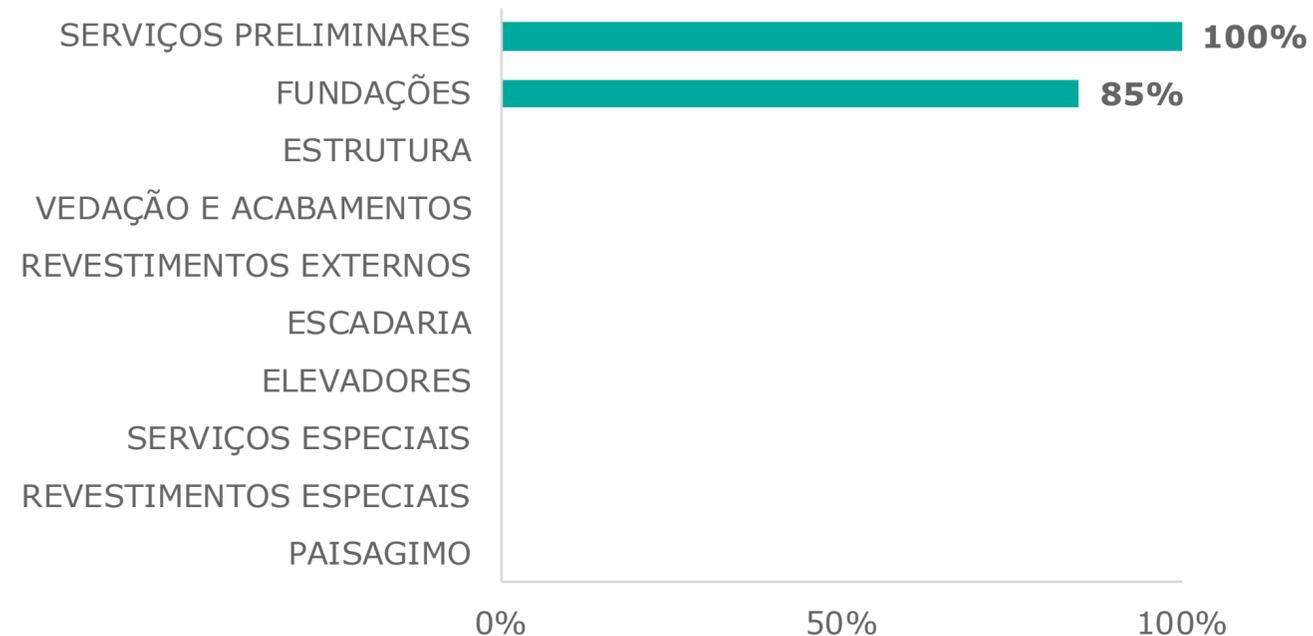
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



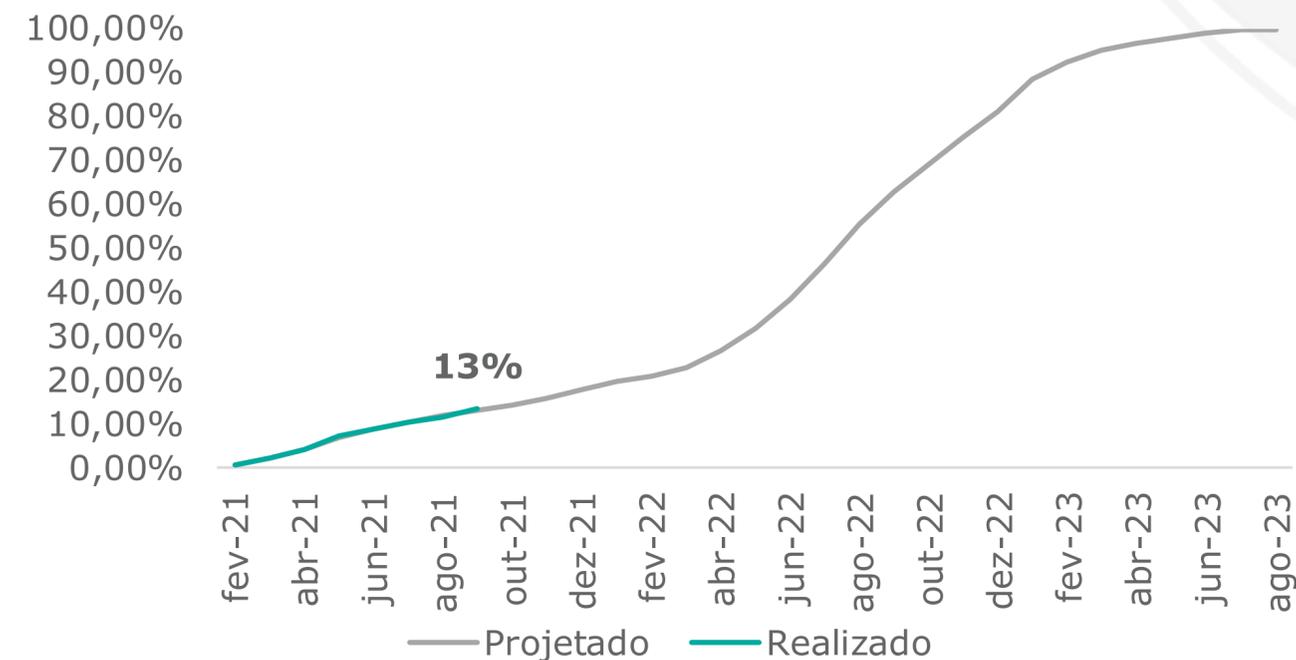
OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA



CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em outubro/21

Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de outubro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 13% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 85% de conclusão.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

| MÊS COMPETÊNCIA | SET-21 | R\$/cota | ACUM. 2021 | ACUM. 12M |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|
| MÊS CAIXA | OUT-21 | | COMPETÊNCIA | COMPETÊNCIA |
| Receita Imobiliária | 6,8 | 0,70 | 50,6 | 64,3 |
| Despesas Imobiliárias | (0,0) | (0,00) | (0,0) | (0,0) |
| Despesas Operacionais | (0,6) | (0,07) | (2,9) | (3,2) |
| Outras Despesas | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Despesas - Total | (0,7) | (0,07) | (2,9) | (3,2) |
| Resultado Operacional | 6,1 | 0,63 | 47,7 | 61,1 |
| Receitas Financeiras | 0,0 | 0,00 | 1,3 | 1,5 |
| Despesas Financeiras | (0,7) | (0,08) | (1,5) | (1,5) |
| Resultado Financeiro Líquido | (0,7) | (0,07) | (0,2) | 0,0 |
| Lucro Líquido | 5,4 | 0,56 | 47,4 | 61,1 |
| Reserva de Lucro | 0,0 | 0,00 | (0,1) | 0,1 |
| Resultado Distribuído¹ | 5,4 | 0,56 | 47,3 | 61,2 |
| Resultado Distribuído por cota² | 0,56 | | 4,87 | 6,30 |

¹Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa;

²Não considera as cotas da 2ª Emissão.

BALANÇO PATRIMONIAL

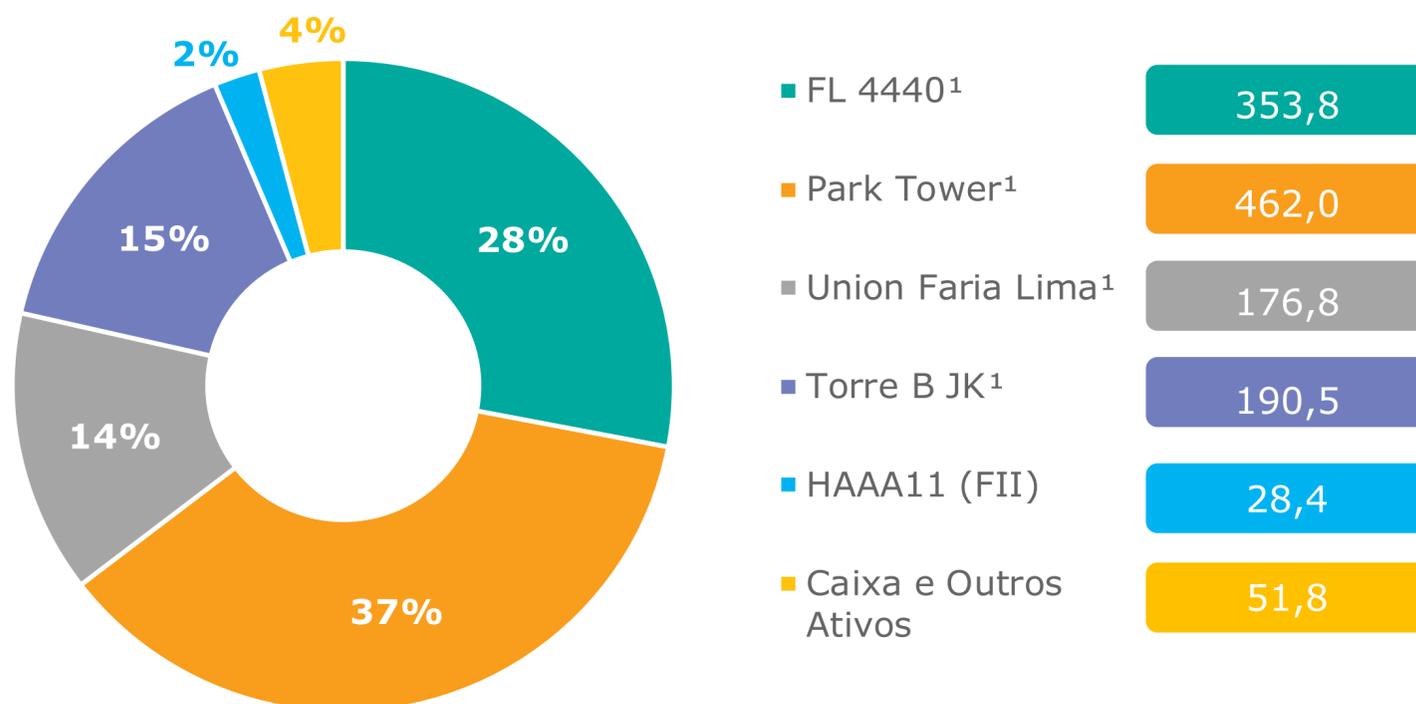


**VALOR COTA
CONTÁBIL²**
R\$ 99,59

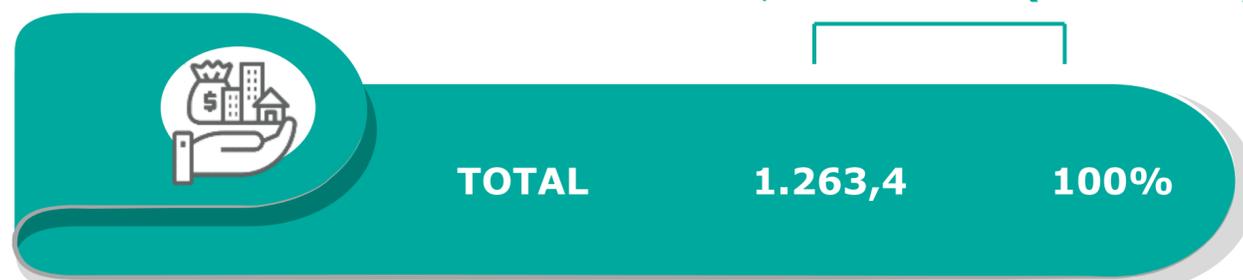


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 87,99

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

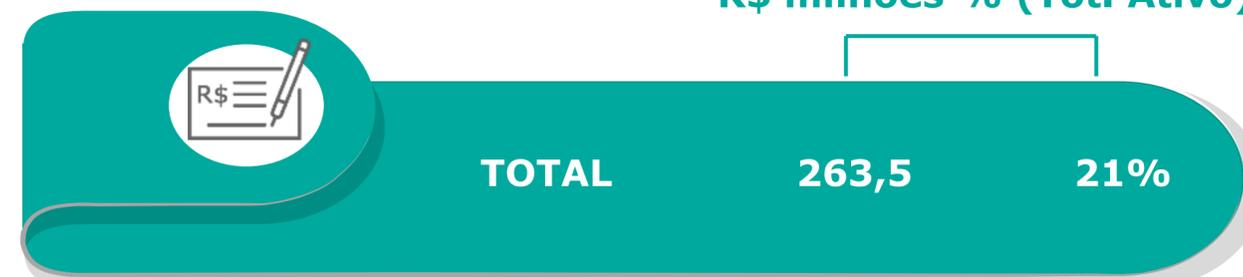


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

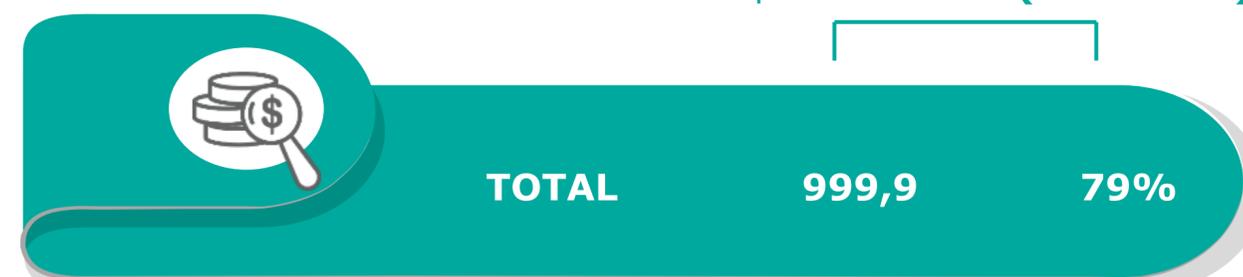
| | | |
|-------------------------------------|-------|-----|
| Rendimentos a distribuir | 11,0 | 1% |
| Impostos e contribuições a recolher | 0,0 | 0% |
| Provisões e contas a pagar | 1,3 | 0% |
| Obrigações por captação de recursos | 146,5 | 12% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 103,6 | 8% |
| Obrigações por recursos em garantia | 1,1 | 0% |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



ALAVANCAGEM



Para a aquisição do Ativo Torre B JK, foi emitido um CRI com lastro nos contrato de locação típico da Prevent Senior. O saldo devedor em 31/10 era de R\$ 146,5 milhões. A primeira série do CRI possui taxa de emissão de IPCA + 5,40% a.a. (com multa de pré-pagamento regressiva ao longo dos primeiros 24 meses) e a segunda CDI + 2,15% a.a. (sem multa de pré-pagamento. Ambas com carência de principal até julho de 2023. O resultado distribuível do mês de outubro (competência setembro) foi impactado com o pagamento das despesas financeiras com CRI.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI IPCA

Saldo Devedor
Taxa de emissão
Indexador

R\$ 93,0 milhões
5,40% a.a.
IPCA

Lastro

Contrato típico com a Prevent Senior

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel (Torre B JK) + recebíveis dos contratos de locação

Vencimento

Junho de 2033

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI CDI

Saldo Devedor
Taxa de emissão
Indexador

R\$ 56,2 milhões
2,15% a.a.
CDI

Lastro

Contrato típico com a Prevent Senior

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel (Torre B JK) + recebíveis dos contratos de locação

Vencimento

Junho de 2033

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO

2011



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

LEED Platinum O&M,
Leed Gold Core&Shell e
Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.925 m²



ABL

22.111 m²



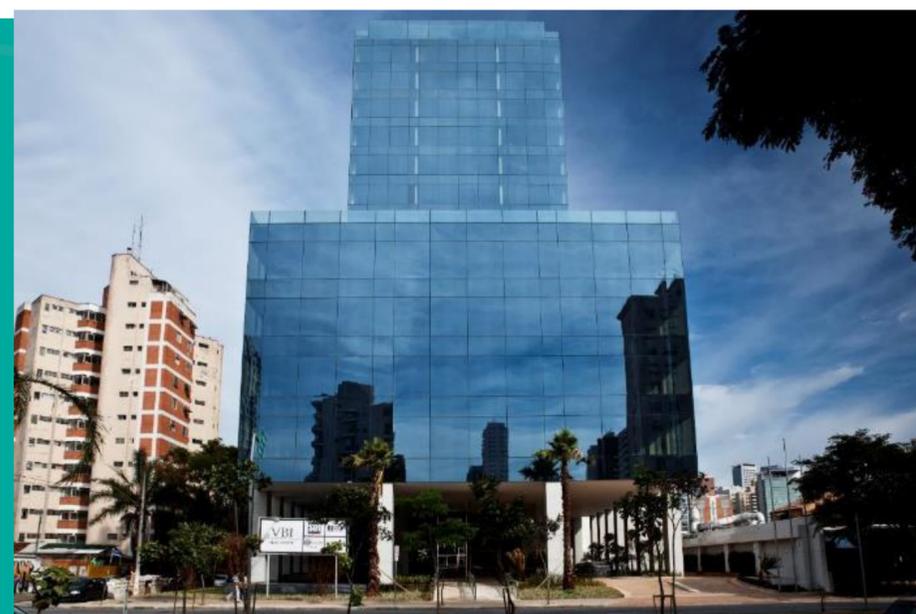
QUADRO DE ÁREAS

1.161 m² a 2.213 m²



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



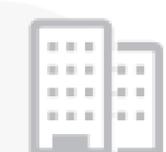
CERTIFICAÇÕES

Leed Gold Core&Shell e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.567 m²



ABL

22.340 m²



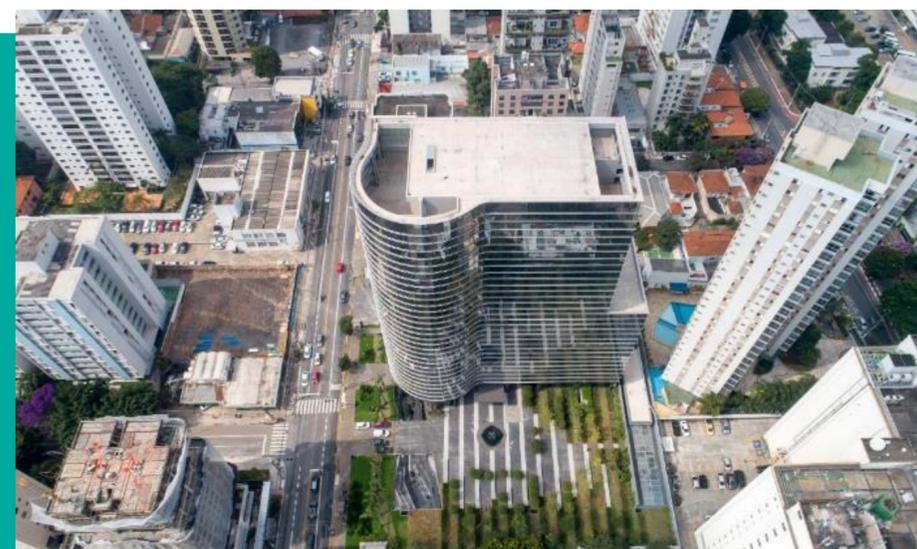
QUADRO DE ÁREAS

1.570 m² a 1.850 m²



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



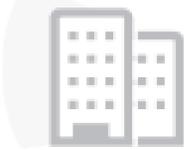
CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

Leed Gold Core&Shell e Triple A



ÁREA DO TERRENO

1.808 m²



ABL

10.083 m²



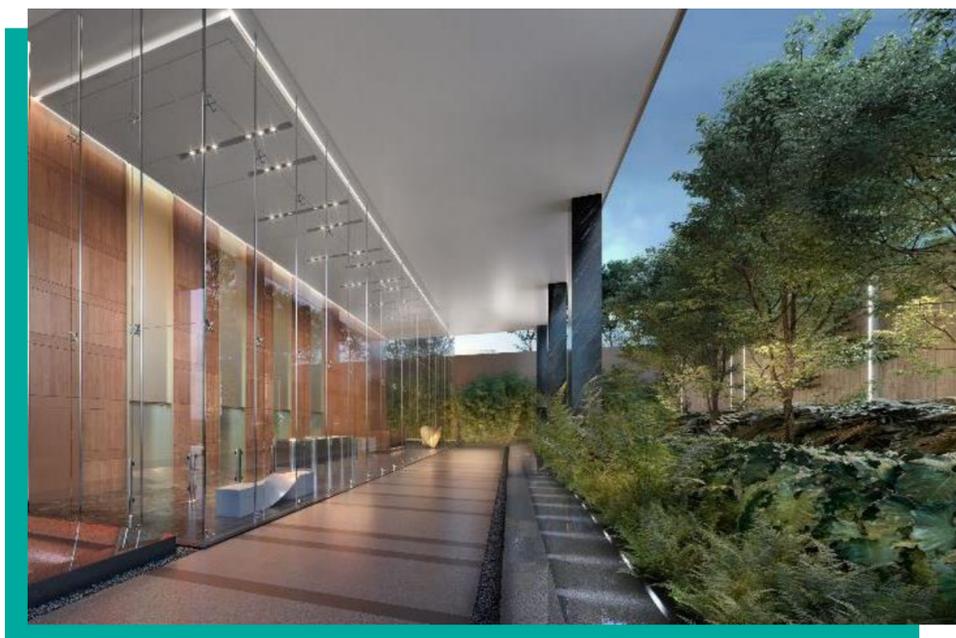
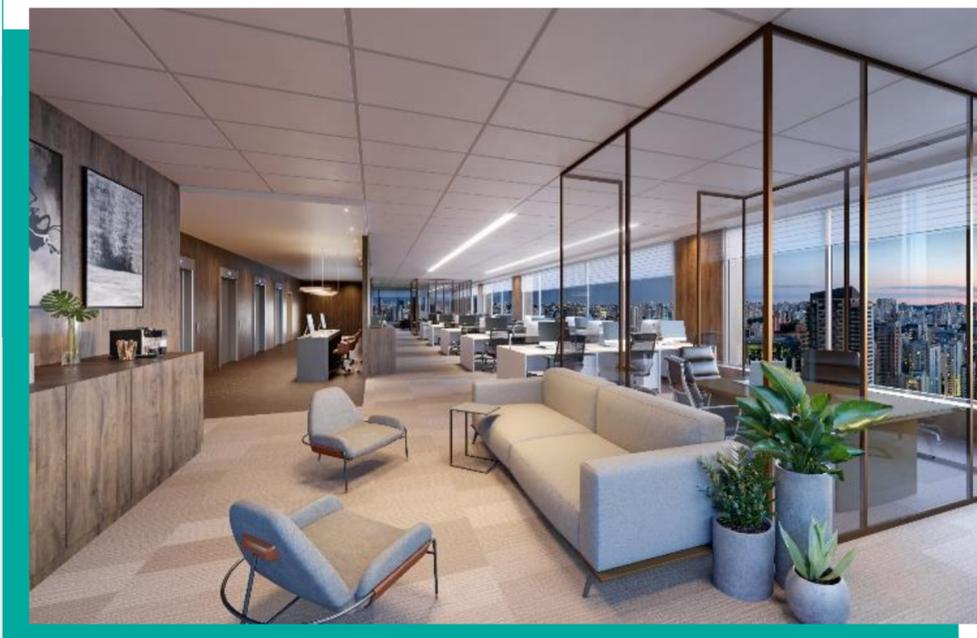
QUADRO DE ÁREAS

319,09 m² a 602,76 m²



LOCALIZAÇÃO

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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



TORRE B COMPLEXO JK



CONSTRUÇÃO

2015



ADQUIRIDO EM

2021



CERTIFICAÇÕES

Leed Gold Core&Shell e Triple A



ABL

30.630 m²



QUADRO DE ÁREAS

4.994 m²



LOCALIZAÇÃO

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



LOCATÁRIOS

99% locado para múltiplos locatários



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. O Fundo encerrou o mês de outubro de 2021 com investimentos em dois prédios corporativos de alto padrão, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucuri Zaidan, e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, ambos na cidade São Paulo. Esta aquisição possui renda mínima mensal garantida pelo vendedor e considera a distribuição de rendimentos no patamar de pelo menos 6,5% ao ano, desta forma, aumento da vacância dos ativos do portfólio não interferem na rentabilidade recebida pelo Fundo.

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

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

| SEGMENTO | PRODUTO |
|----------|---------|
|----------|---------|

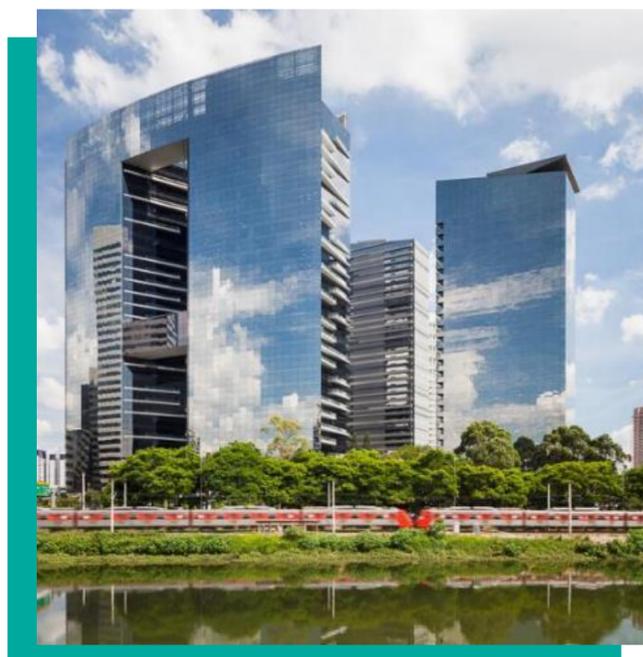
| | |
|------------------|-----|
| Lajes Comerciais | FII |
|------------------|-----|

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

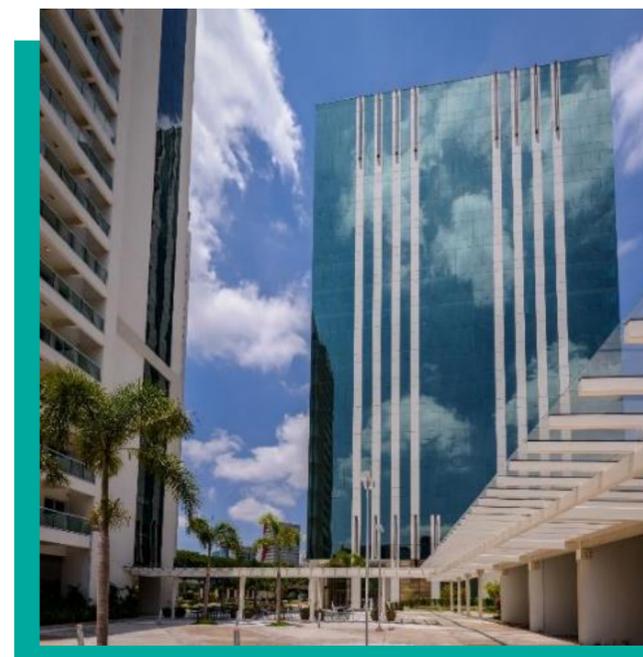
| | |
|------|------|
| 28,4 | 2,2% |
|------|------|



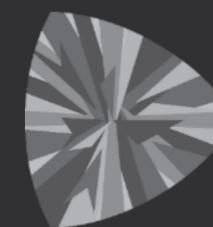
WT Morumbi



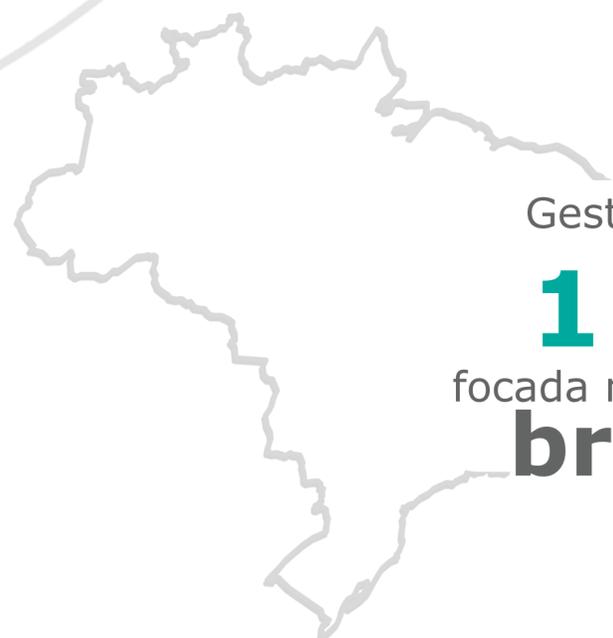
Thera Corporate – Fonte: CBRE



SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,6
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

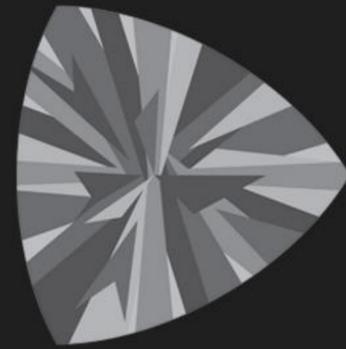


80

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.