

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Novembro | 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

10.039.493



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 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.



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

NOVEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 998,6 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 99,46	VALOR DE MERCADO² R\$ 842,2 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 83,89	P/B 0,84x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,2 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,56	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 8,0%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³ 6,8%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 93,7%	% PL EM FII 2,2%	% PL EM CAIXA 4,0%
		MONTANTE EM CAIXA⁴ R\$ 44,7 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 55.256		

¹Em 30/11/2021;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

³Com base no valor da cota patrimonial em 30/11;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

Rendimentos: Conforme Fato Relevante do dia 01/12 ([clique aqui](#)), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,54/cota, pagos no dia 07/12. Adicionalmente, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)), o Fundo anunciou uma distribuição complementar de R\$ 0,02/cota paga aos cotistas no dia 09/12, totalizando portanto uma distribuição mensal equivalente a R\$ 0,56/cota. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,0% sobre o preço de fechamento e 6,8% sobre o valor da cota patrimonial.

Gestão Comercial: Em 30/11, 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 6,8 anos. Até 30/11, conforme Fato Relevante do dia 01/12 ([clique aqui](#)) o Fundo não havia identificado o pagamento do aluguel da locatária J&J que representa 80% da receita da Torre B JK. Estivemos em constante contato com a locatária que por problemas operacionais realizou o pagamento após o vencimento. Note que o pagamento foi identificado no dia 01/12, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) e, portanto não impactou a distribuição de rendimentos dado que foi realizado uma distribuição complementar, conforme mencionado acima. Ressaltamos ainda que durante o mês de novembro, locamos de forma antecipada 1.183 m² de ABL no Ativo FL 4.440 para a empresa Veedha Investimentos. O contrato tem duração de 5 anos, com início em abril de 2022. Em setembro, a RB Capital, atual locatária da área, havia notificado o Fundo da saída antecipada prevista para março de 2022 em setembro.

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

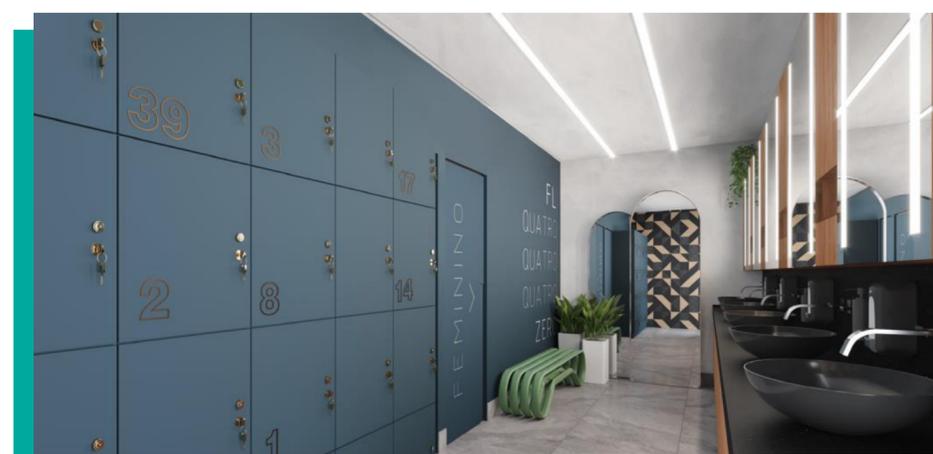
ATIVO FL 4.440

Com o objetivo de maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima, durante o mês de novembro, foi dada continuidade a implementação do 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 iniciada a 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.

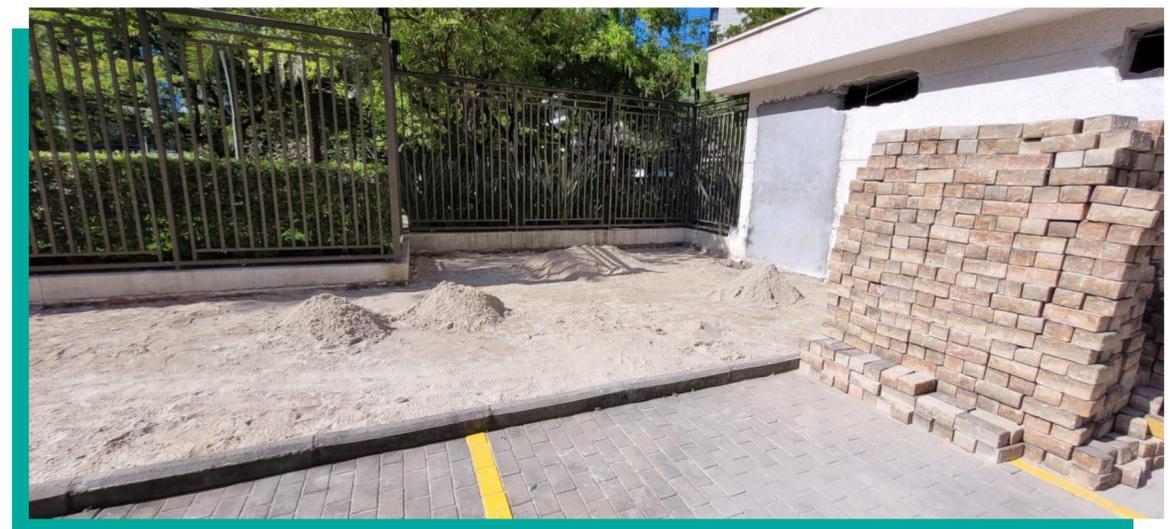
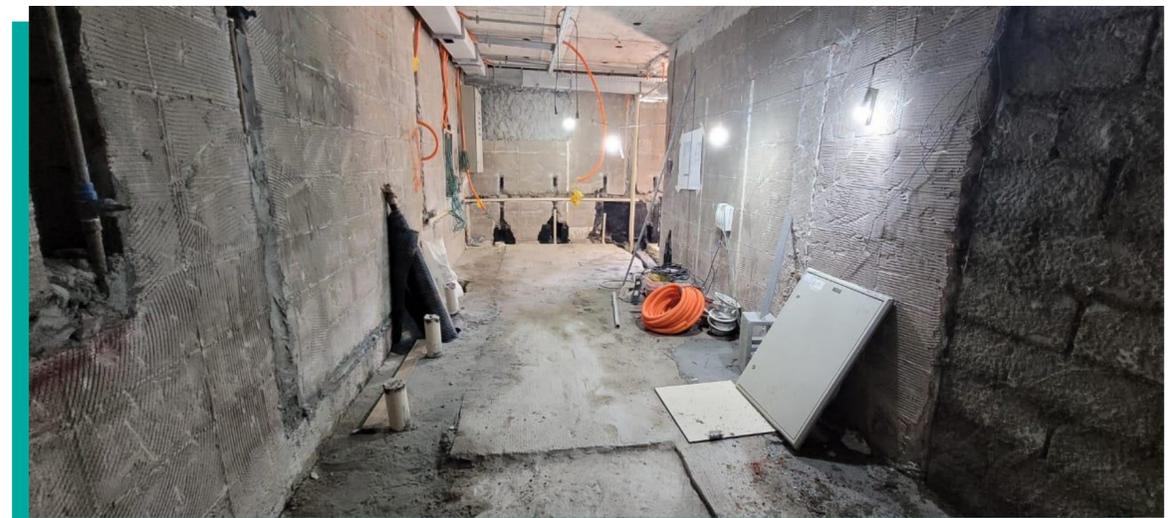
PROJETO BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS



Projeto em andamento



EXECUÇÃO BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS



Fotos em novembro/21

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\$ 31 milhões



A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS PLATAFORMAS DE STREAMING

Conforme comunicado enviado no dia 30/11, a partir de agora a VBI disponibilizará os resultados mensais do fundo não apenas na versão PDF, como também com a publicação de *videos reports*, disponibilizados no nosso canal do YouTube e podcasts nas principais plataformas de *streaming* (Spotify, Apple Podcasts, Deezer e Google Podcasts). Lembrando que todo esse material estará, também, no site do PVBI11, no menu “Mídia”.

Clique nos ícones abaixo e siga a VBI no digital ou escaneie o QR code ao lado para acessar todos os nossos canais!



RENDIMENTOS

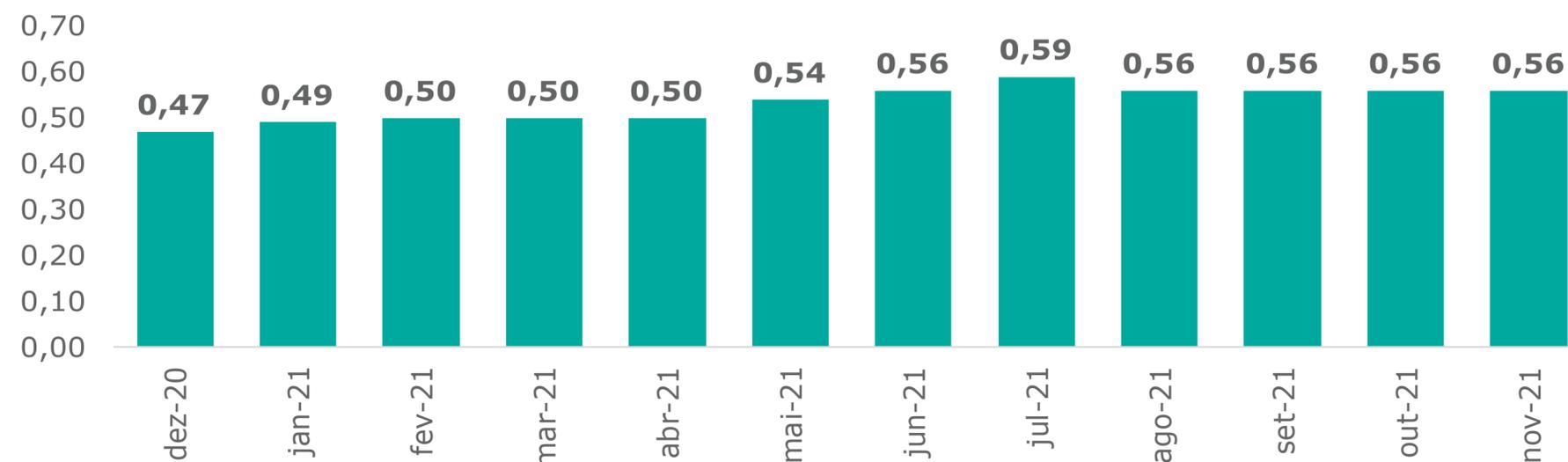


Conforme Fato Relevante do dia 01/12 ([clique aqui](#)), o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,54/cota, pagos no dia 07/12. Adicionalmente, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)), o Fundo anunciou uma distribuição complementar de R\$ 0,02/cota paga aos cotistas no dia 09/12, totalizando portanto uma distribuição mensal equivalente a R\$ 0,56/cota. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro tendo o mês de outubro como competência.

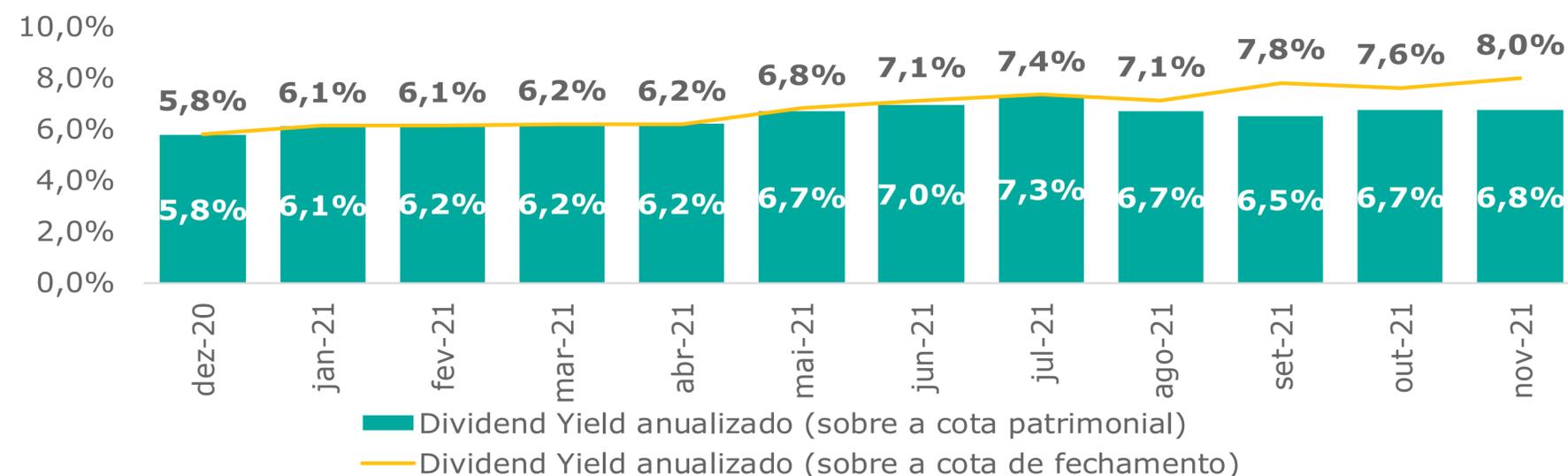
Este montante representa *dividend yield* de 6,8% sobre o PL do Fundo ao final de outubro (R\$ 99,46) ou ainda 8,0% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 83,89) em 30/11.

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



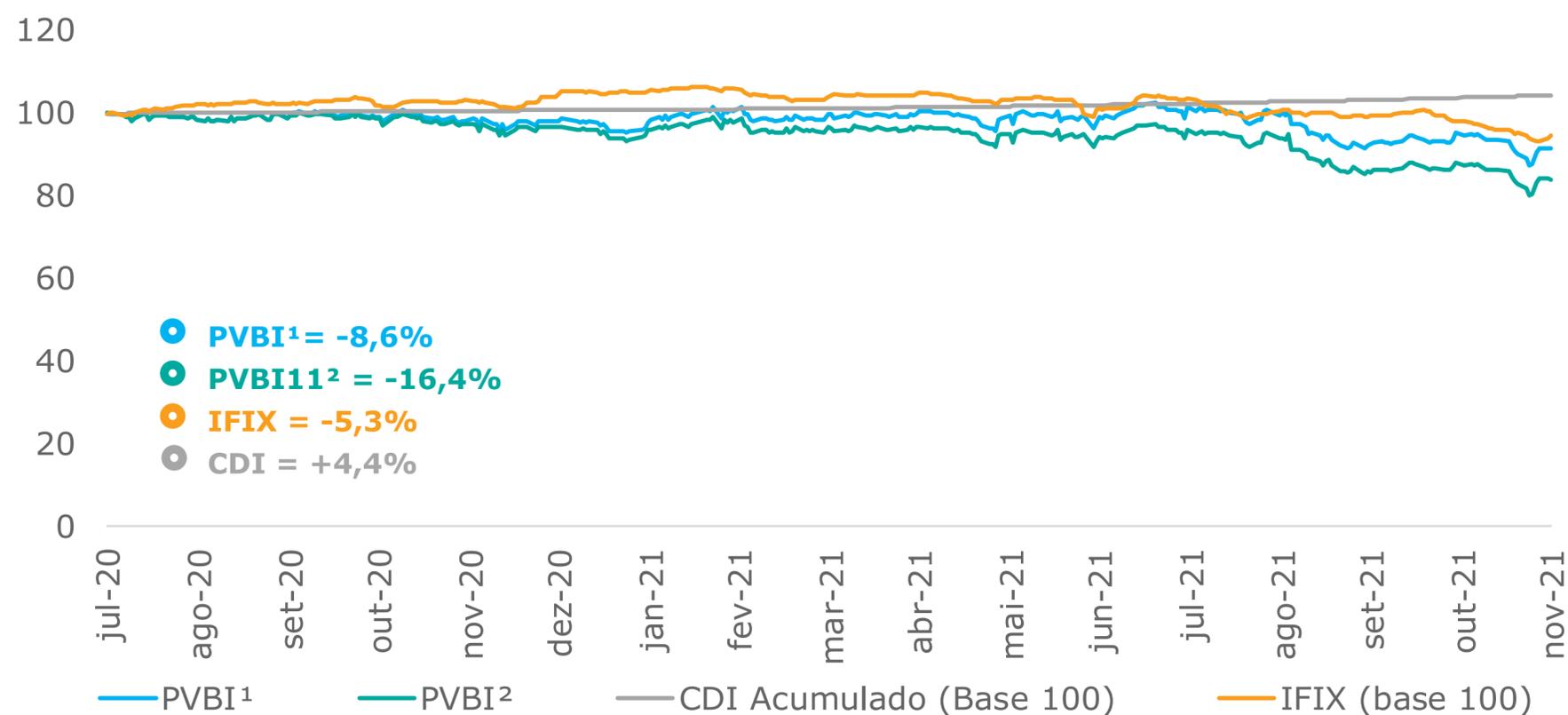
RENTABILIDADE



Ao final de novembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 83,89 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,46. 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 -7,1%, o que demonstra a resiliência do Fundo durante este período de alta volatilidade.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50
Dividend Yield³	7,8%	0,6%
Valor de cota na B3	83,89	83,89
Variação da cota na B3³	-16,4%	-12,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-8,6%	-11,6%
% Taxa DI	N.A.	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.	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

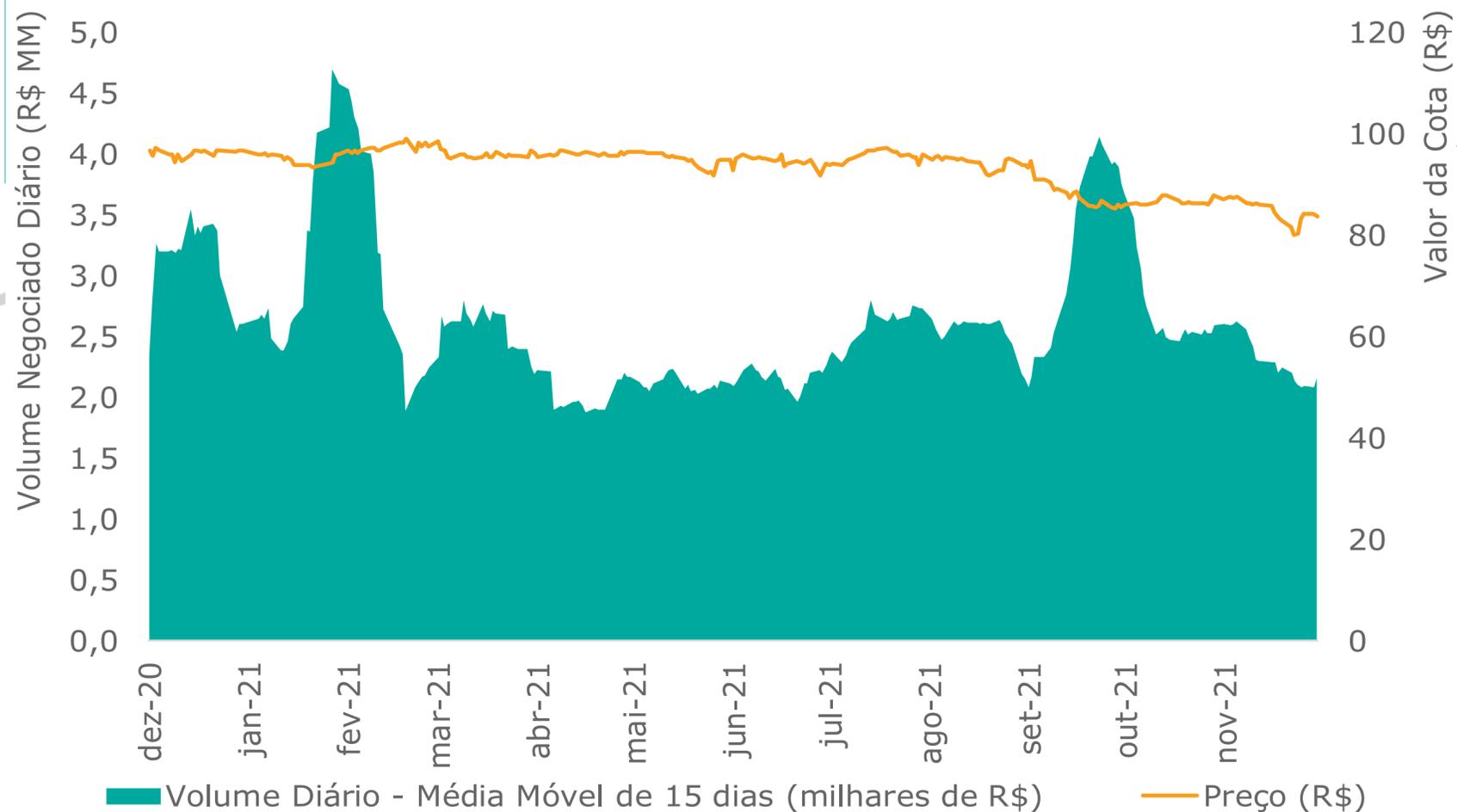
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



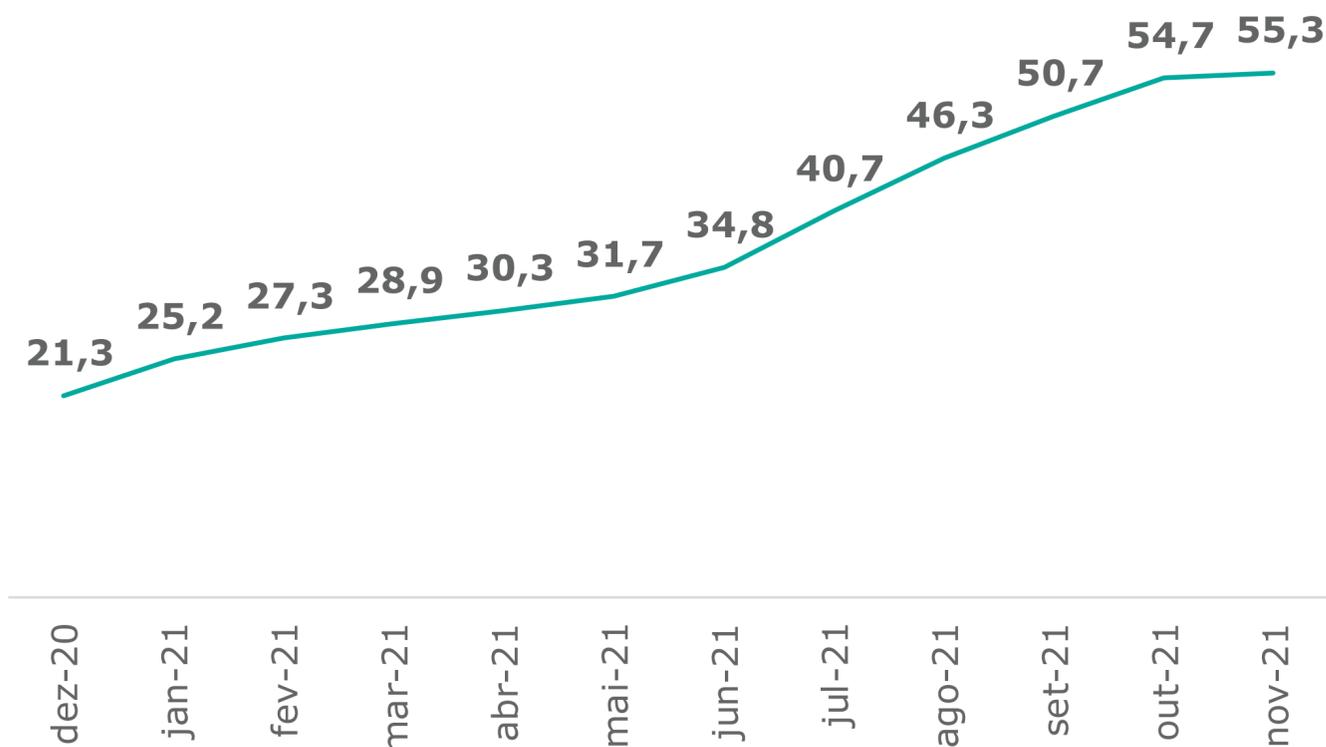
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,2 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 44,5 milhões, o que corresponde a 5,3% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 55,3 mil cotistas.

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%	147	48%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	43	28%
Union Faria Lima ¹	50%	0	10.084	5.042	0%	34	6%
Torre B JK	20%	5	30.630	6.114	1%	79	15%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2%
TOTAL		16	85.165	44.552	0,1%	82	100%

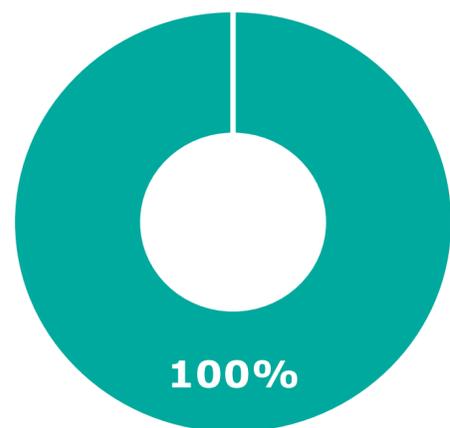
¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo.



CARTEIRA DE ATIVOS

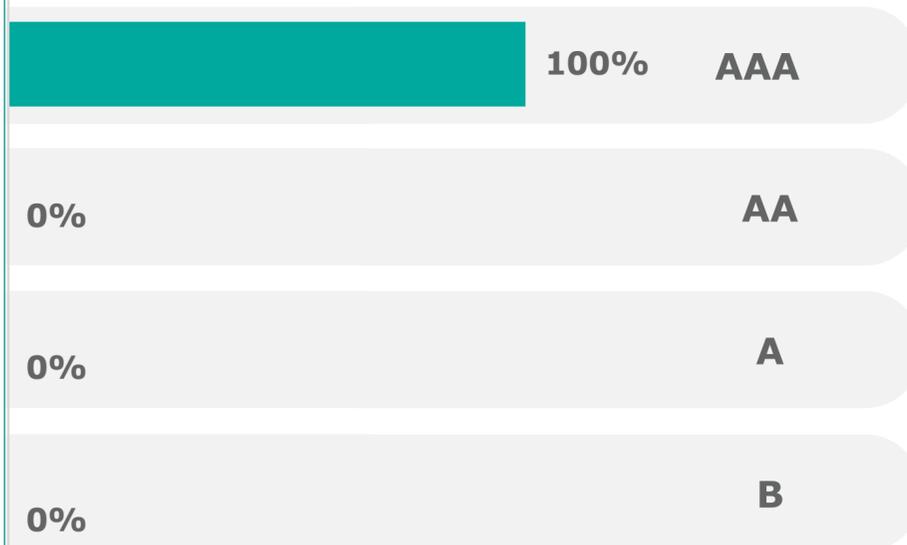


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

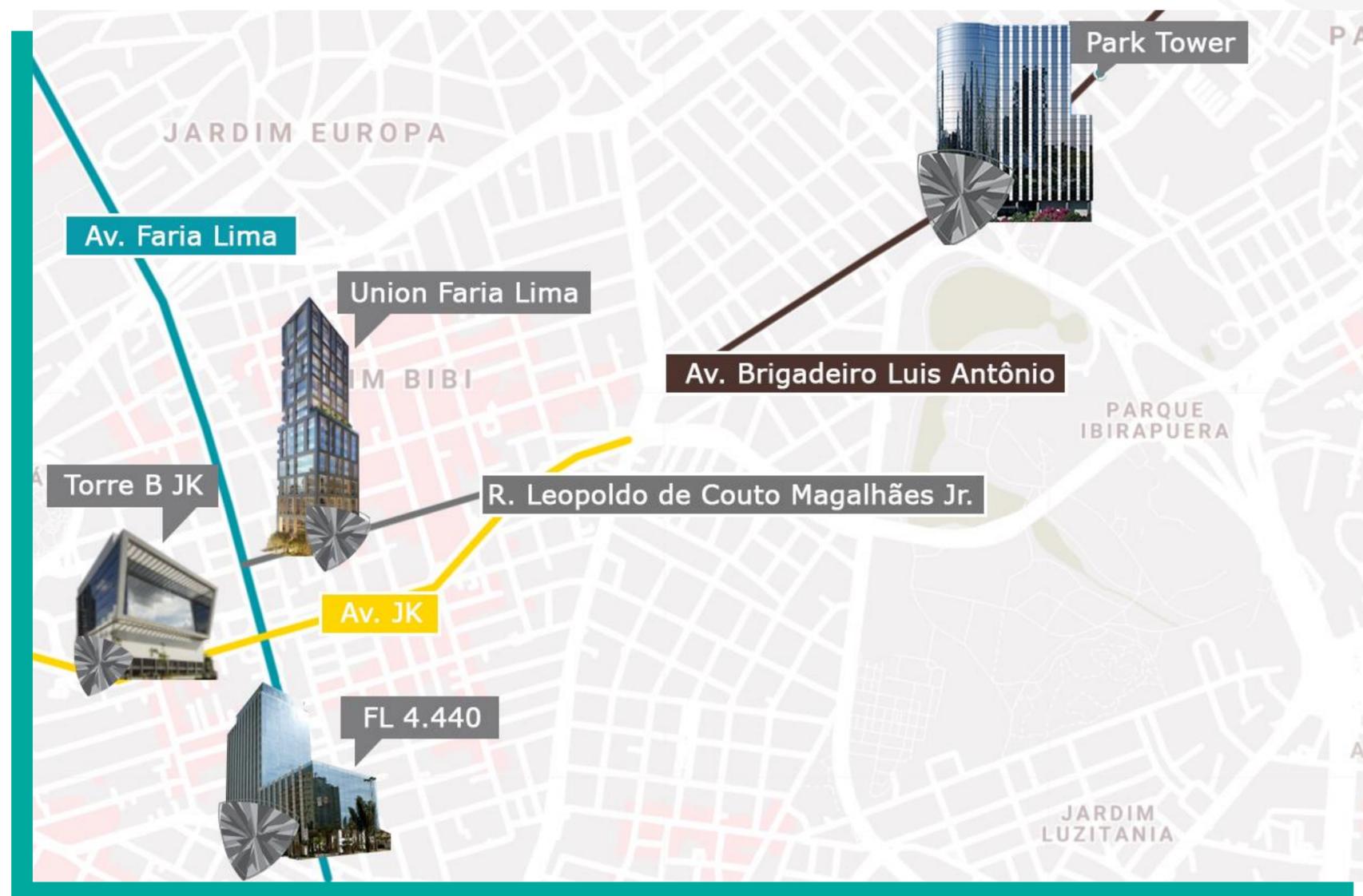


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

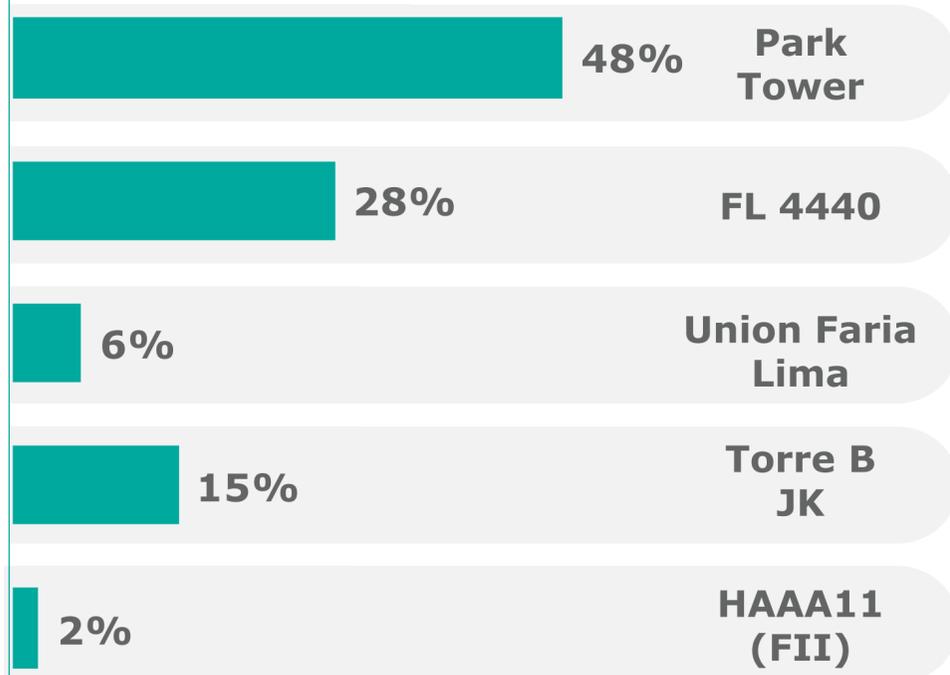


CARTEIRA DE ATIVOS

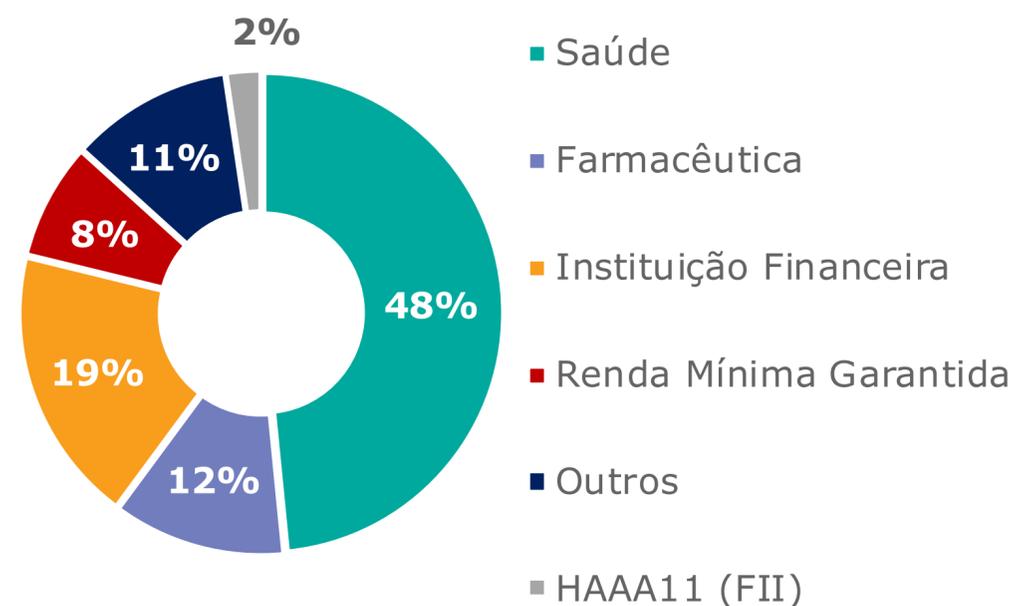


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

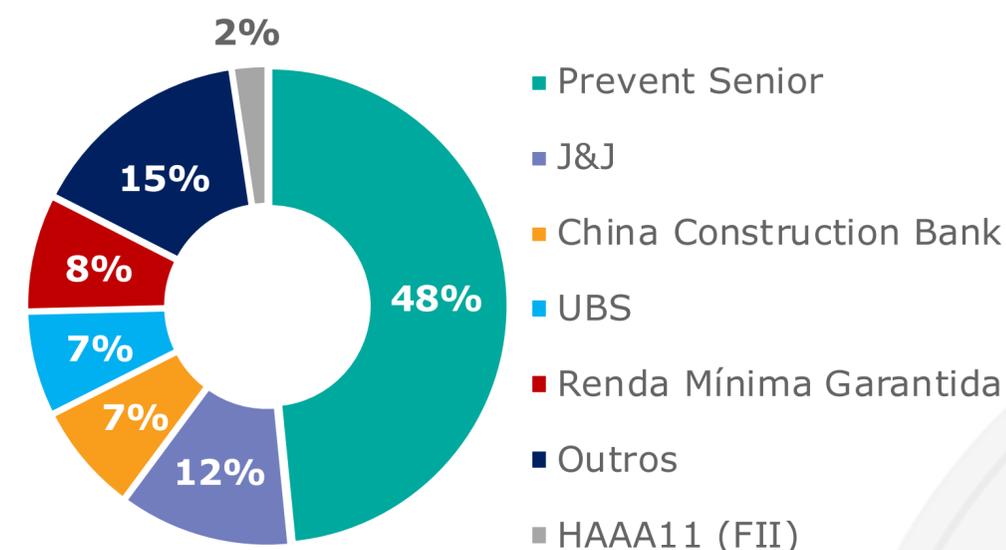
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS



China Construction Bank



UBS



NOMURA



BW

BRASIL WARRANT
GESTÃO DE INVESTIMENTOS

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

CARTEIRA DE ATIVOS

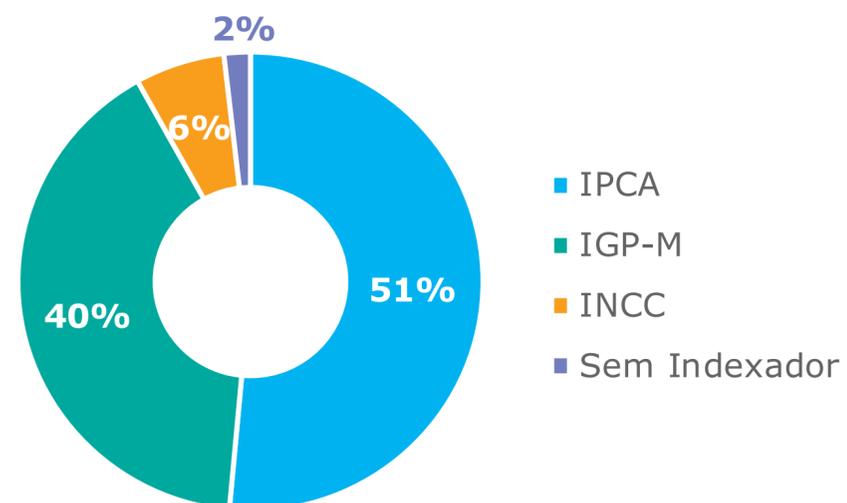


Em 30/11, o Fundo apresentava vacância física de 0,1% correspondente as área vagas no Ativo Torre B JK. Até 30/11, conforme Fato Relevante do dia 01/12 ([clique aqui](#)) o Fundo não havia identificado o pagamento do aluguel da locatária J&J que representa 80% da receita da Torre B JK. Estivemos em constante contato com a locatária que por problemas operacionais realizou o pagamento após o vencimento. O pagamento foi identificado no dia 01/12, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) e, portanto não impactou a distribuição de rendimentos dado que foi realizado uma distribuição complementar. Ressaltamos que durante o mês de novembro, pré-locamos 1.183 m² de ABL no Ativo FL 4.440 para a empresa Veedha Investimentos. O contrato tem duração de 5 anos, com início em abril de 2022. Note que a RB Capital, atual locatária da área, havia notificado o Fundo da saída antecipada prevista para março de 2022 em setembro.

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

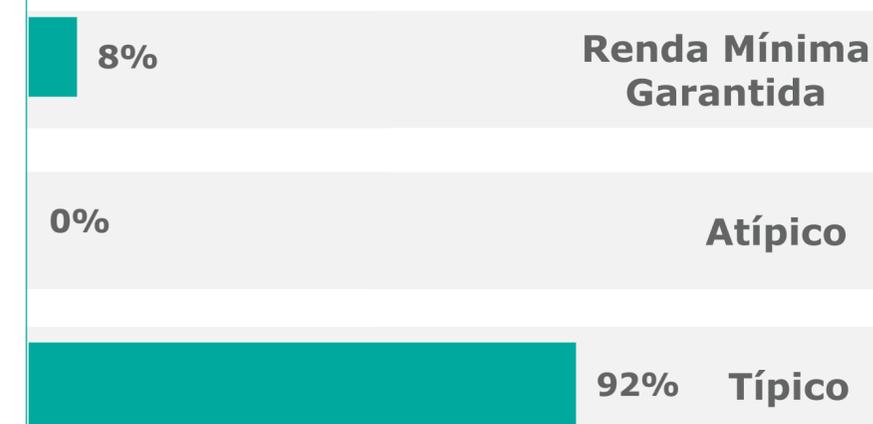
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% RECEITA)

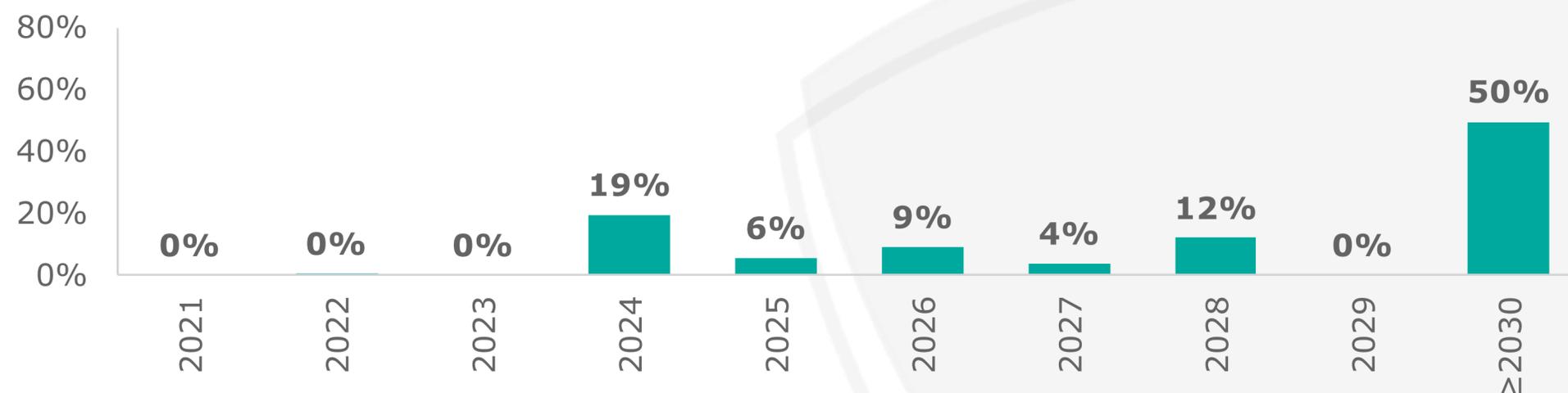


ALOCAÇÃO NATUREZA DOS

CONTRATOS (% RECEITA)



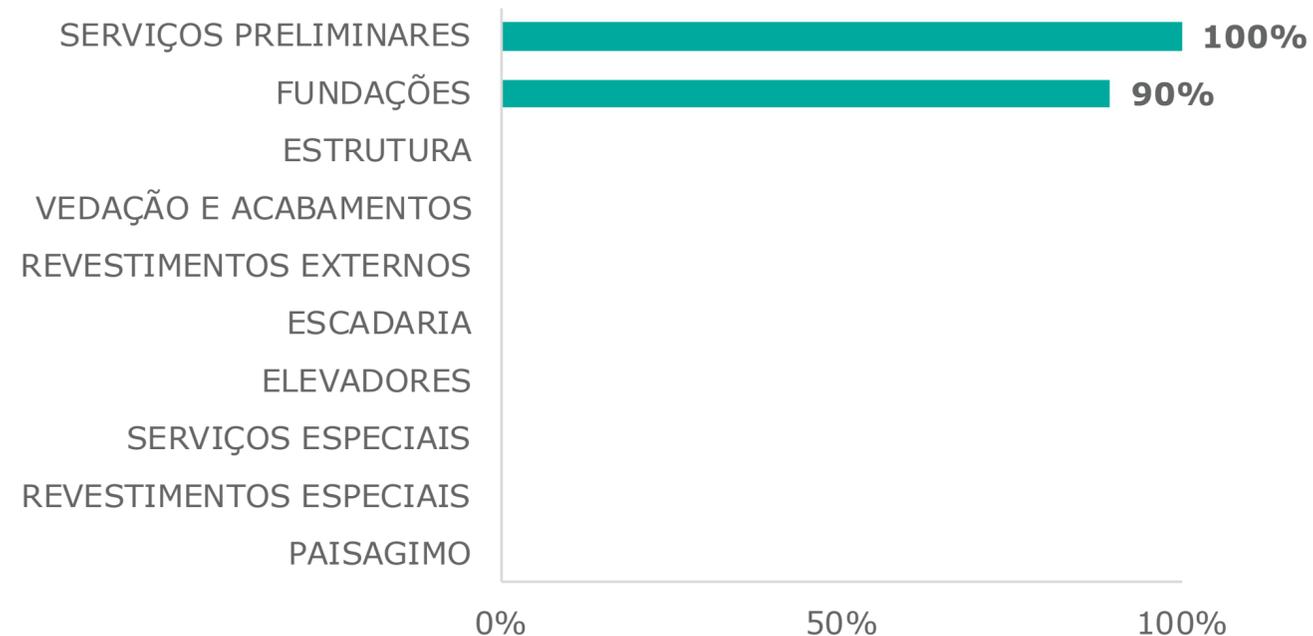
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



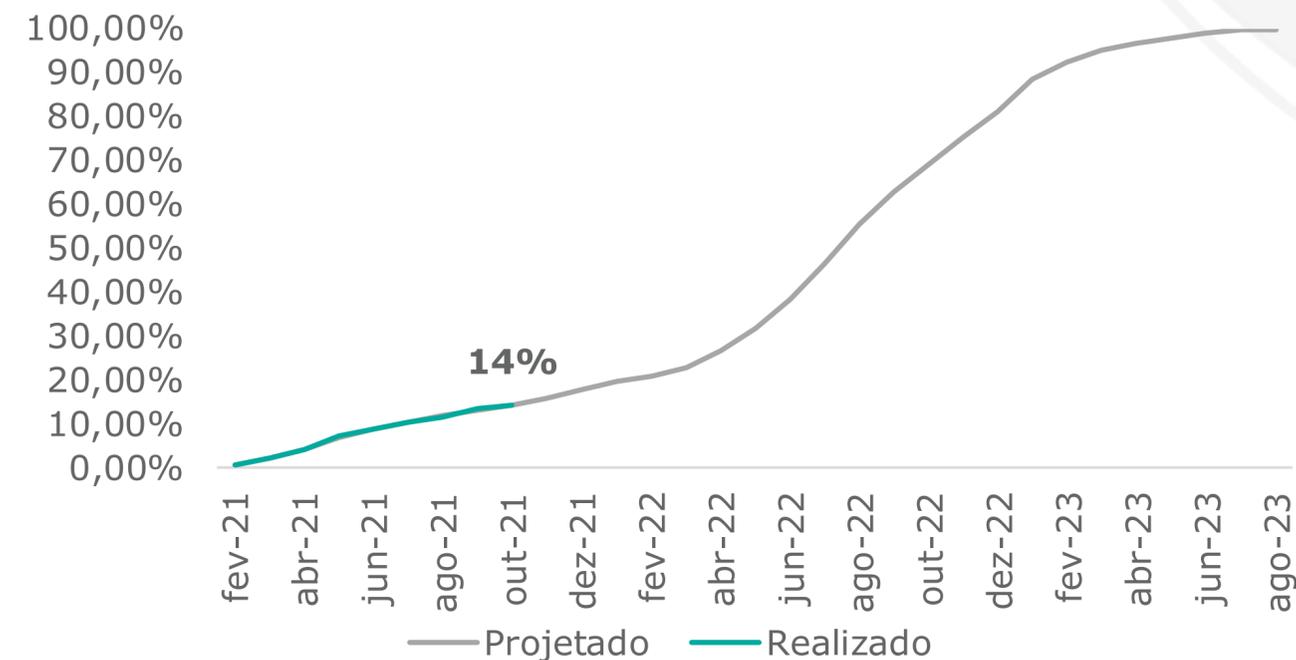
OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA



CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em novembro/21

Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de novembro, a obra segue em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 14% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 90% de conclusão.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	OUT-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	NOV-21		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	6,8	0,68	57,3	66,5
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(0,1)
Despesas Operacionais	(0,6)	(0,05)	(3,4)	(3,6)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,6)	(0,06)	(3,4)	(3,7)
Resultado Operacional	6,2	0,62	53,9	62,8
Receitas Financeiras	0,2	0,02	1,4	1,8
Despesas Financeiras	(0,8)	(0,08)	(2,3)	(2,3)
Resultado Financeiro Líquido	(0,6)	(0,06)	(0,8)	(0,4)
Lucro Líquido	5,6	0,56	53,1	62,3
Reserva de Lucro	0,0	0,00	(0,1)	(0,1)
Resultado Distribuído¹	5,6	0,56	52,9	62,3
Resultado Distribuído por cota	0,56		5,43	6,39

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

BALANÇO PATRIMONIAL

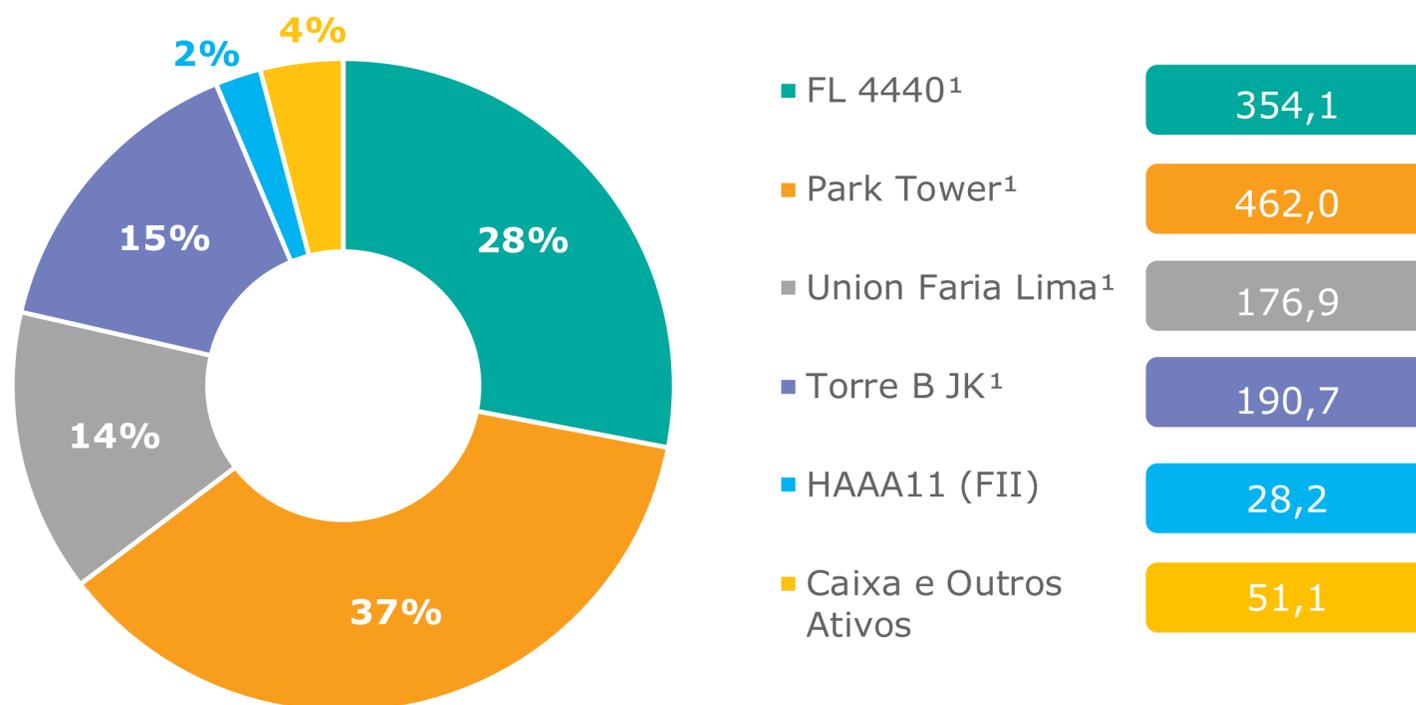


**VALOR COTA
CONTÁBIL²**
R\$ 99,46

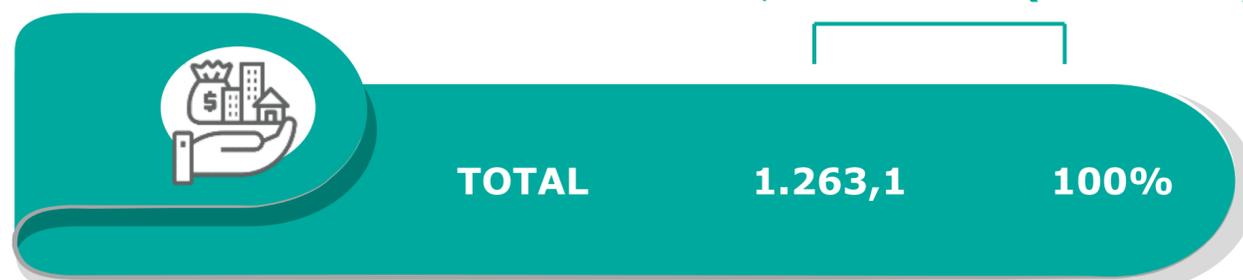


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 83,89

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

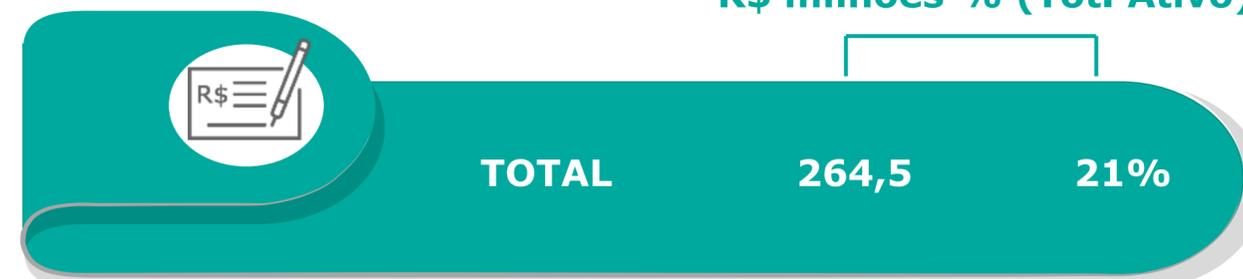


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

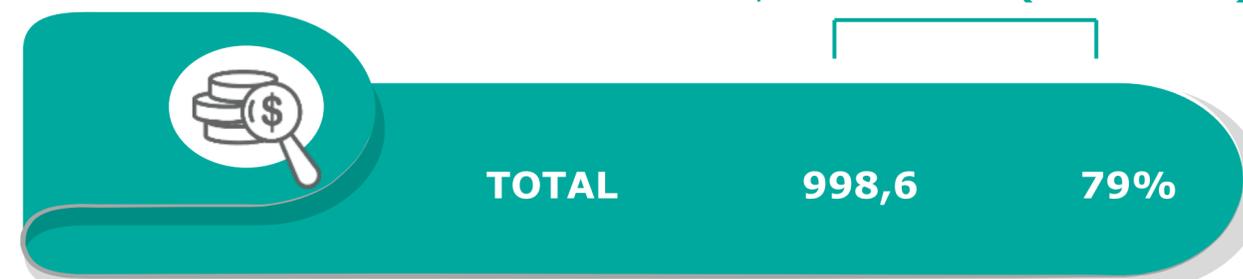
Rendimentos a distribuir	10,8	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Provisões e contas a pagar	1,3	0%
Obrigações por captação de recursos	147,6	12%
Obrigações por aquisição de imóveis	103,6	8%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%

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 30/11 era de R\$ 147,6 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 novembro (competência outubro) foi impactado com o pagamento das despesas financeiras com CRI.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI IPCA

Saldo Devedor
Taxa de emissão
Indexador

R\$ 94,1 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

CERTIFICAÇÃO ASG

Certificação ASG = fundos que 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

O **PVBI11** FOI ROTULADO COMO UM FUNDO **ASG** PELA EMPRESA 

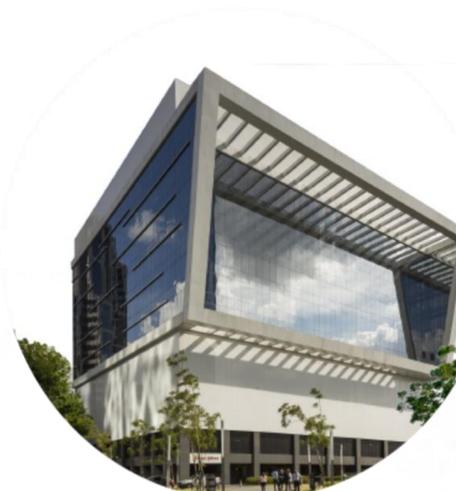
Hoje, apenas 1% dos FIIs no Brasil já são rotulados como Fundos ASG, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados.



FL 4.440



Park Tower



Torre B JK



Union Faria Lima

Por meio dessa certificação, a **VBI se compromete:**

- A ter um **portfólio de ativos imobiliários** com pelo menos **75% dos edifícios com certificação LEED Gold ou superior;**
- **Avaliação de aspectos ambientais e práticas sustentáveis** na realização de novos investimentos e requisitos mínimos para construção e reforma em seus ativos.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO

2011



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

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



ÁREA DO TERRENO

6.925 m²



ABL

22.111 m²



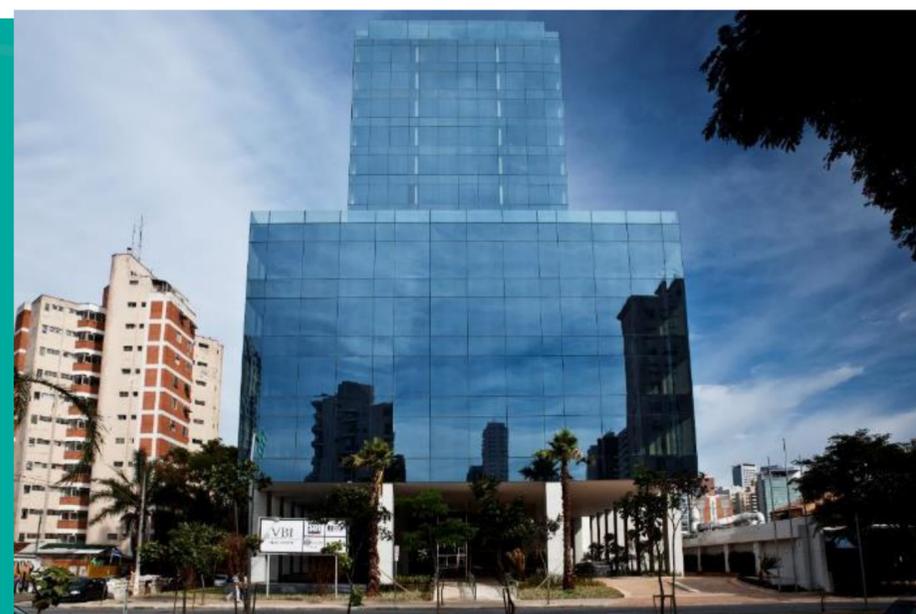
QUADRO DE ÁREAS

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 A



ÁREA DO TERRENO

6.567 m²



ABL

22.340 m²



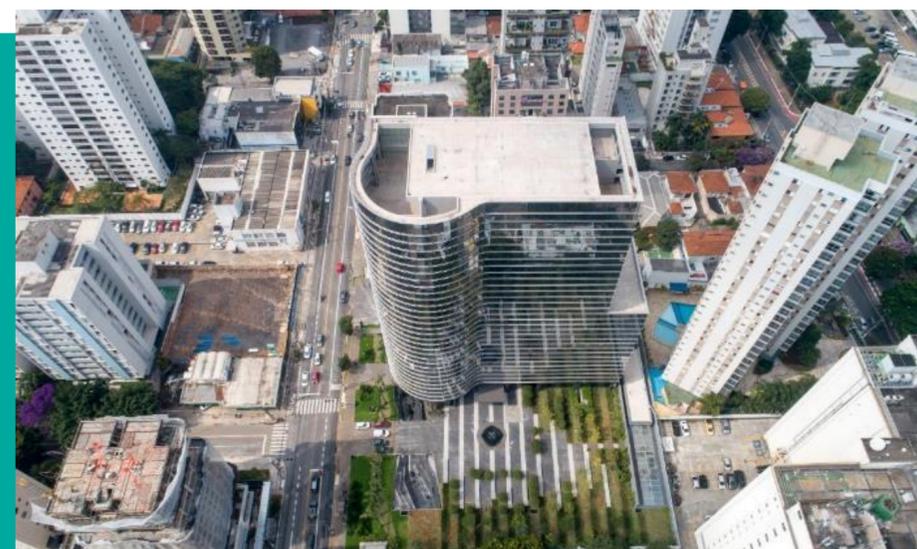
QUADRO DE ÁREAS

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



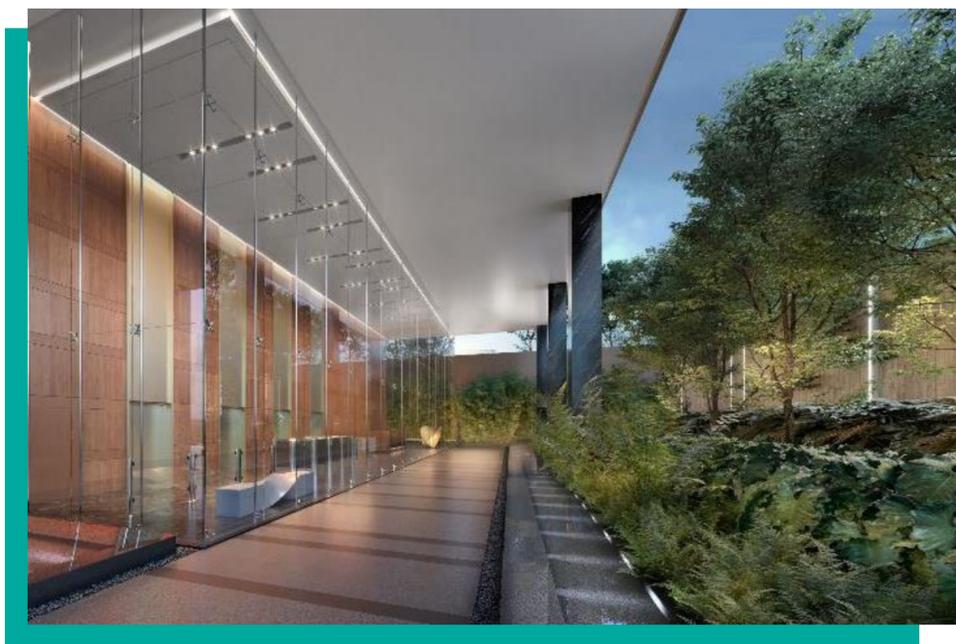
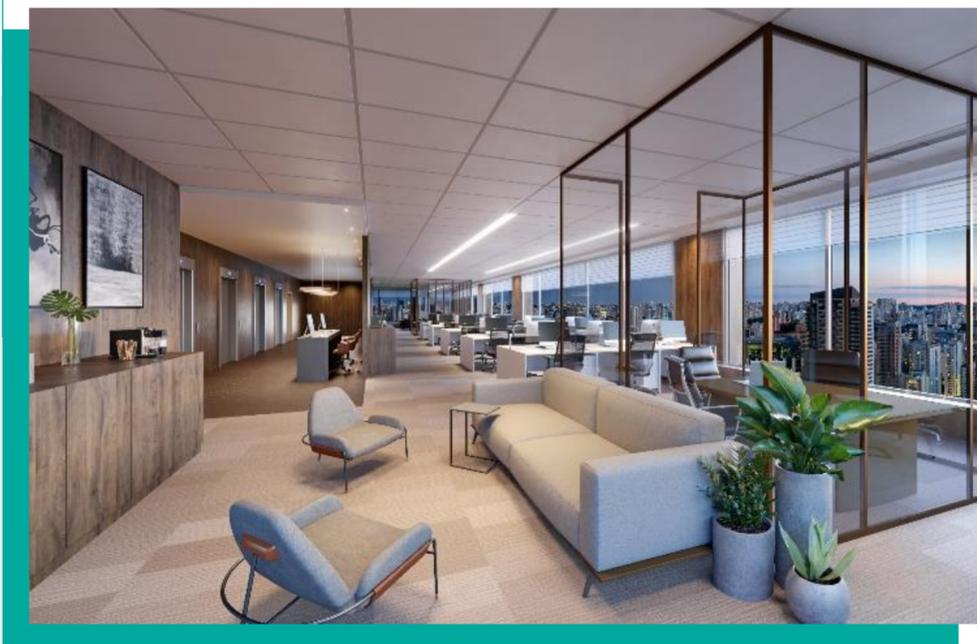
QUADRO DE ÁREAS

319,09 m² a 602,76 m²

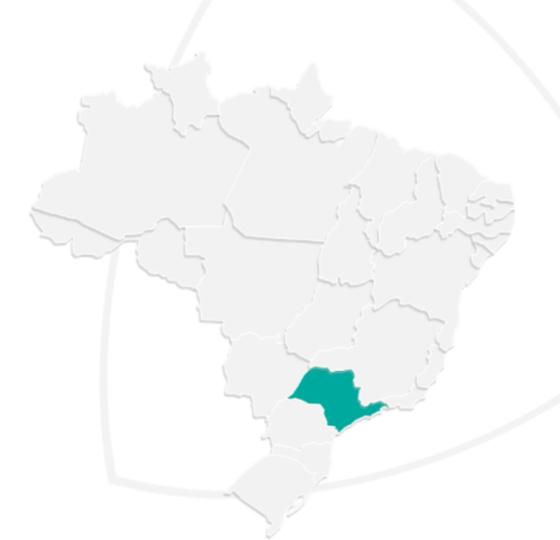


LOCALIZAÇÃO

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



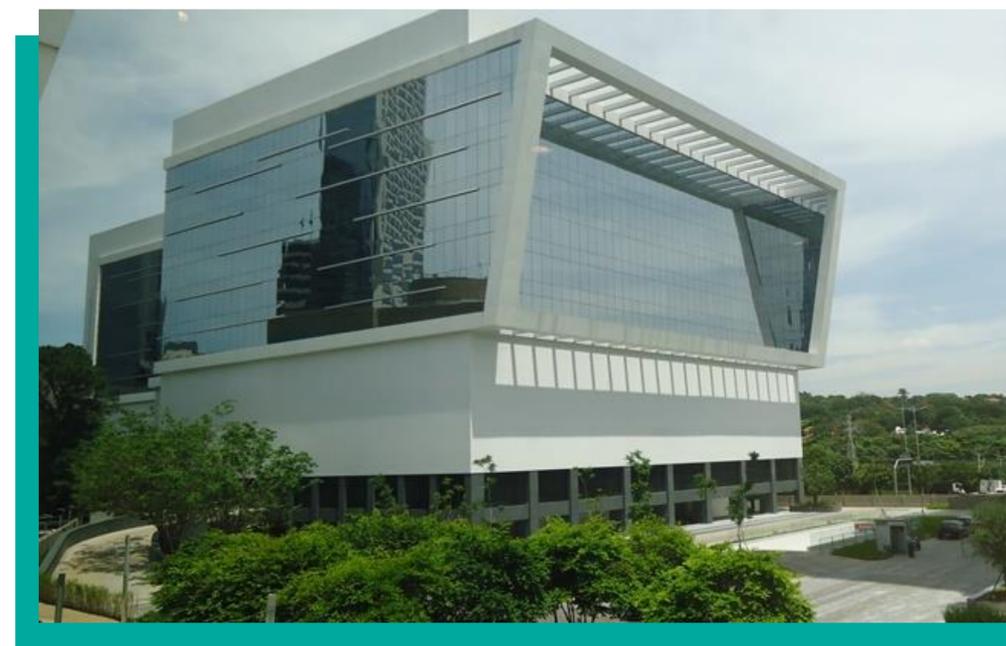
LOCALIZAÇÃO

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 portfólio do Fundo é composto por dois prédios corporativos de alto padrão, sendo 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 Chucri 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.

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

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

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

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

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

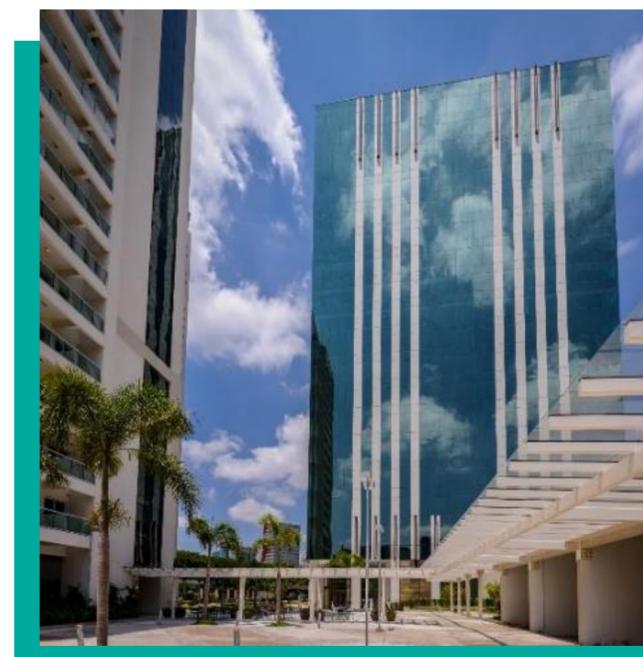
28,2	2,2%
------	------



WT Morumbi



Thera Corporate – Fonte: CBRE



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021

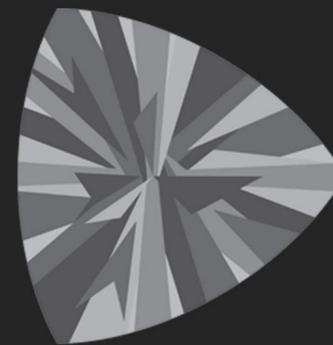


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.primeproperties.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.