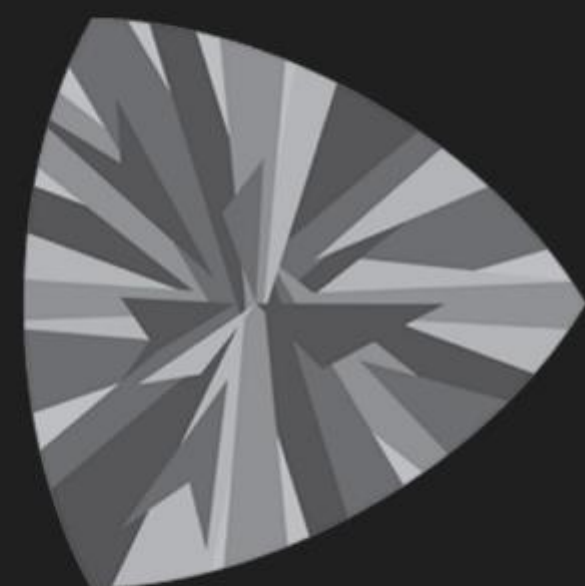




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Julho | 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

JULHO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 971,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 99,99	VALOR DE MERCADO² R\$ 935,1 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 96,20	P/B 0,96x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,6 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,59	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,4%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³ 7,3%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 95,8%	% PL EM FII 2,3%	% PL EM CAIXA 1,8%
		MONTANTE EM CAIXA⁴ R\$ 16,2 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 40.685		

¹Em 30/07/2021;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/07;

³Com base no valor da cota patrimonial em 30/07;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;



DESEMPENHO DO MÊS DE JULHO

- **Rendimentos:** No dia 30/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,59/cota, pagos no dia 06/08. Esta distribuição representa um dividend yield de 7,4% sobre o preço de fechamento e 7,3% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Em 30/07, 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 é de 7,1 anos. Durante o mês de julho, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de junho 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 de 2020 iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima. Em 30/07, as obras do lobby estavam 99% concluídas, encontrando-se em etapa final de paisagismo. Ao longo do mês foi dada continuidade nas obras de *retrofit* dos elevadores de serviço e desenvolvimento do projeto de *retrofit* dos bicicletários e vestiários. Como próximo passo, teremos o upgrade do sistema de acesso. Esses investimentos visam a modernização do empreendimento, mantendo seu valor e qualidade, como um dos melhores edifícios Triple A da Faria Lima.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

2ª EMISSÃO DE COTAS



No dia 27/07 e 02/08 foi divulgado o Ato do Administrador anunciando a oferta pública de distribuição primária (ICVM 476) de 3.507.854 cotas, considerando a possibilidade de exercício do Lote Adicional. A oferta tem como objetivo captar o montante total de R\$ 335 milhões (sem incluir lote adicional). O preço de subscrição é de R\$ 95,50/cota, já incluindo os custos de distribuição de R\$ 0,12/cota. Adicionalmente informamos que o pipeline indicativo para destinação dos recursos da Oferta, a ser alocado conforme montante a ser captado no âmbito da Oferta é composto de:

- (i) a aquisição da fração ideal de até 25% do imóvel denominado por Torre B JK, com custos de aquisição estimados em aproximadamente R\$ 237,8 milhões para aquisição da totalidade de referida fração ideal;
- (ii) pré-pagamento dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, denominado “CRI JK”, no valor nominal de R\$ 56,0 milhões;
- (iii) pagamento da 2ª parcela referente ao preço de aquisição da fração ideal de 50% do edifício denominado de “Union Faria Lima” no valor estimado de R\$ 40,5 milhões; e
- (vi) o restante será destinado para a formação de caixa para o Fundo.

Caso o Fundo venha a captar montante inferior ao necessário para a destinação em quaisquer dos itens acima elencados, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento em Ativos, conforme definidos no Regulamento.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Ato do Administrador da 2ª Emissão de Cotas

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

2ª EMISSÃO DE COTAS

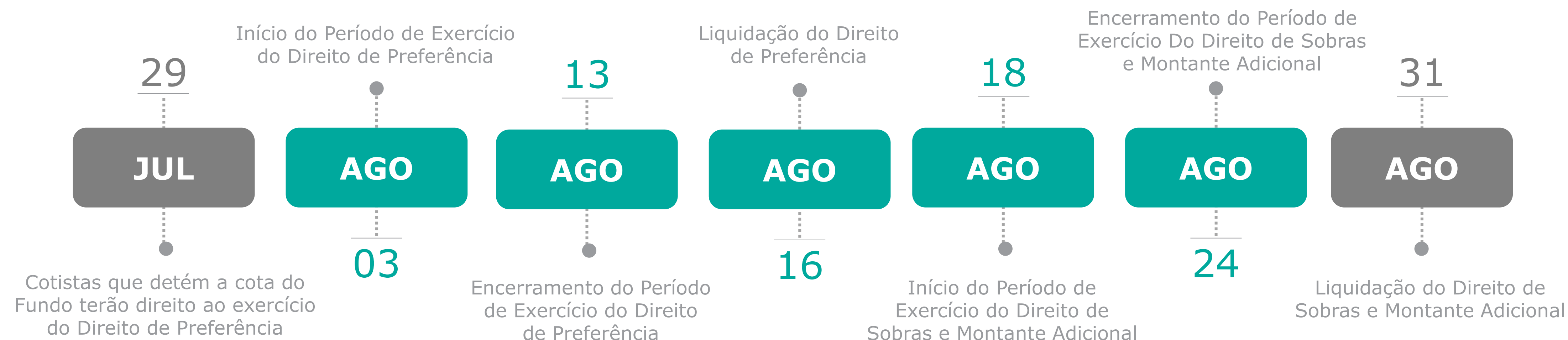


DIREITO DE PREFERÊNCIA, SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL

Embora a oferta pública seja destinada aos investidores considerados profissionais, conforme ICVM 476, o direito de preferência, direito de subscrição de sobras e montante adicional está garantido a todos os cotistas que detinham cotas do Fundo no dia 29/07. O período de exercício do direito de preferência na B3 irá do dia 03/08 a 13/08, com liquidação financeira prevista para o dia 16/08. O período do exercício do direito de sobras e montante adicional será do dia 18/08 ao dia 24/08, com liquidação financeira no dia 31/08., conforme descrito no cronograma abaixo. O fator de proporção desta emissão é de 0,36089032921.



CRONOGRAMA INDICATIVO



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

2ª EMISSÃO DE COTAS



TAXA DE GESTÃO

Segundo os documentos da 1ª emissão, o pagamento da taxa de gestão do Fundo entre o 13º e 24º mês (a partir de julho de 2021) estava condicionado a distribuição mensal aos cotistas de R\$ 0,54 por cota. Com essa nova emissão, a Gestora decidiu de forma voluntária conceder um desconto adicional na taxa de gestão, e com isso, o pagamento da taxa de gestão do Fundo entre o encerramento da Oferta até o 12º mês contados do encerramento da Oferta está condicionado a distribuição mensal dos cotistas de no mínimo R\$ 0,56 por cota. Este desconto está condicionado a captação do montante mínimo definido no Fato Relevante divulgado em 02/08.

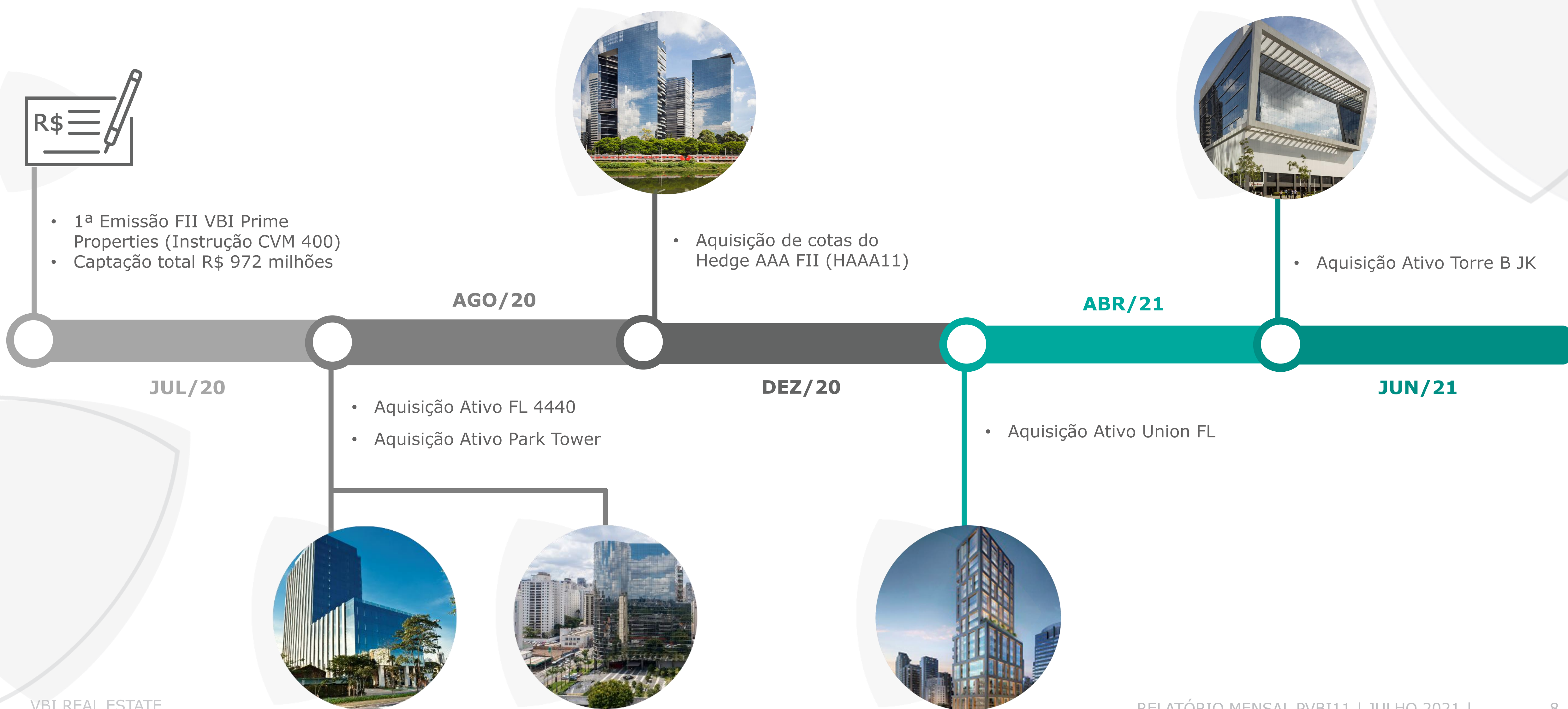
Pagamento de taxa de gestão condicionada a distribuição de dividendos mensal mínima igual a R\$ 0,56 por cota



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Fato Relevante da 2ª Emissão de Cotas

LINHA DO TEMPO



RENDIMENTOS

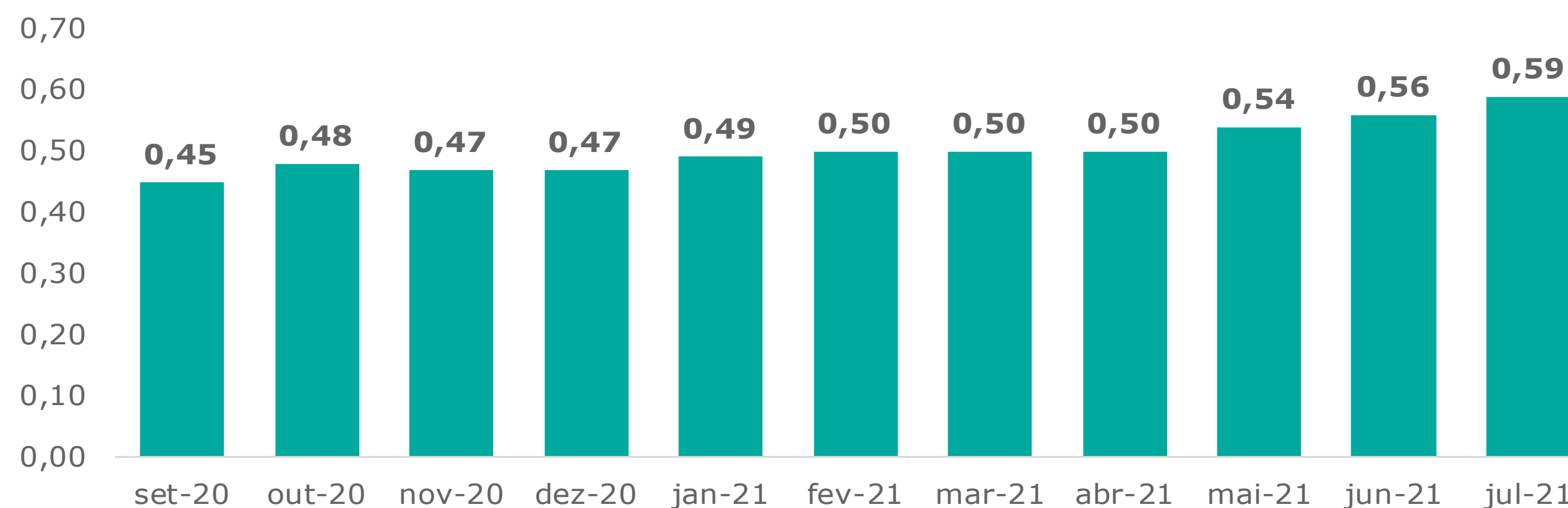


No dia 30/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,59 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 06/08. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de julho tendo o mês de junho como competência.

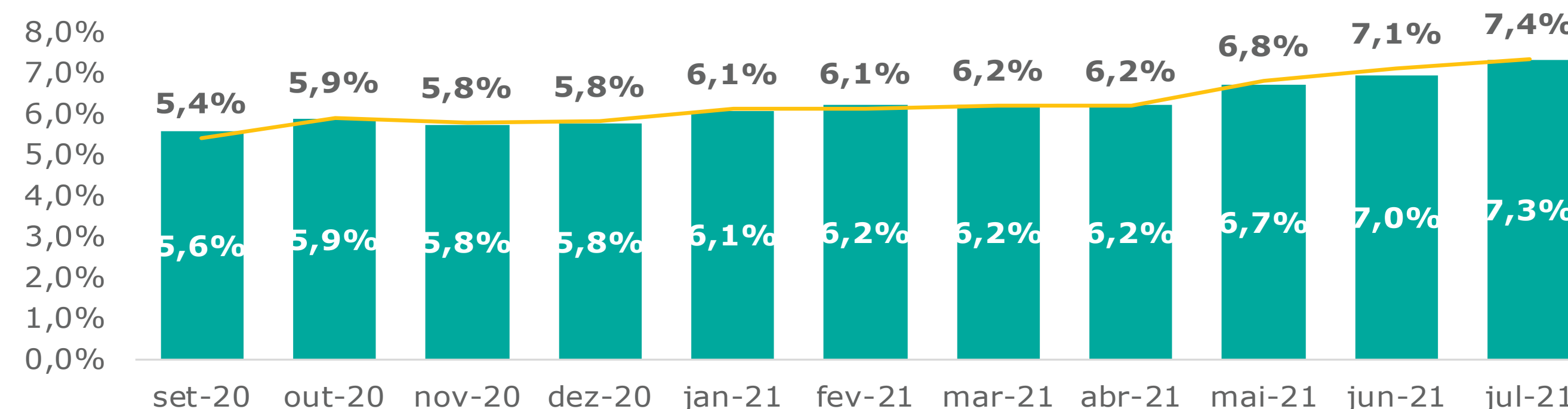
Este montante representa *dividend yield* de 7,3% sobre o PL do Fundo ao final de julho (R\$ 99,99) ou ainda 7,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,20) em 30/07.

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



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

RENTABILIDADE

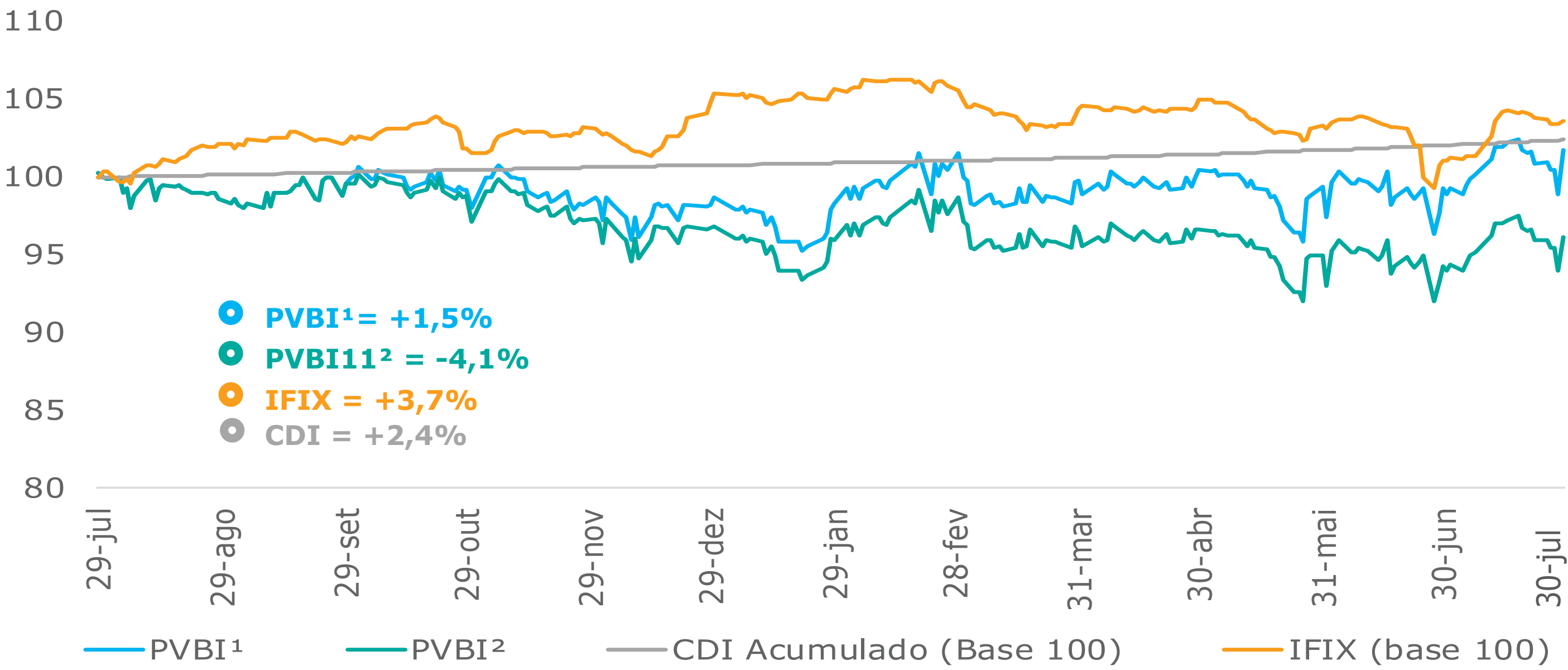


Ao final de julho, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,20 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,99. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	5,5%
Valor de cota na B3	96,20
Variação da cota na B3³	-4,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	1,5%
% Taxa DI	60%
% Taxa DI Gross-up⁴	71%

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



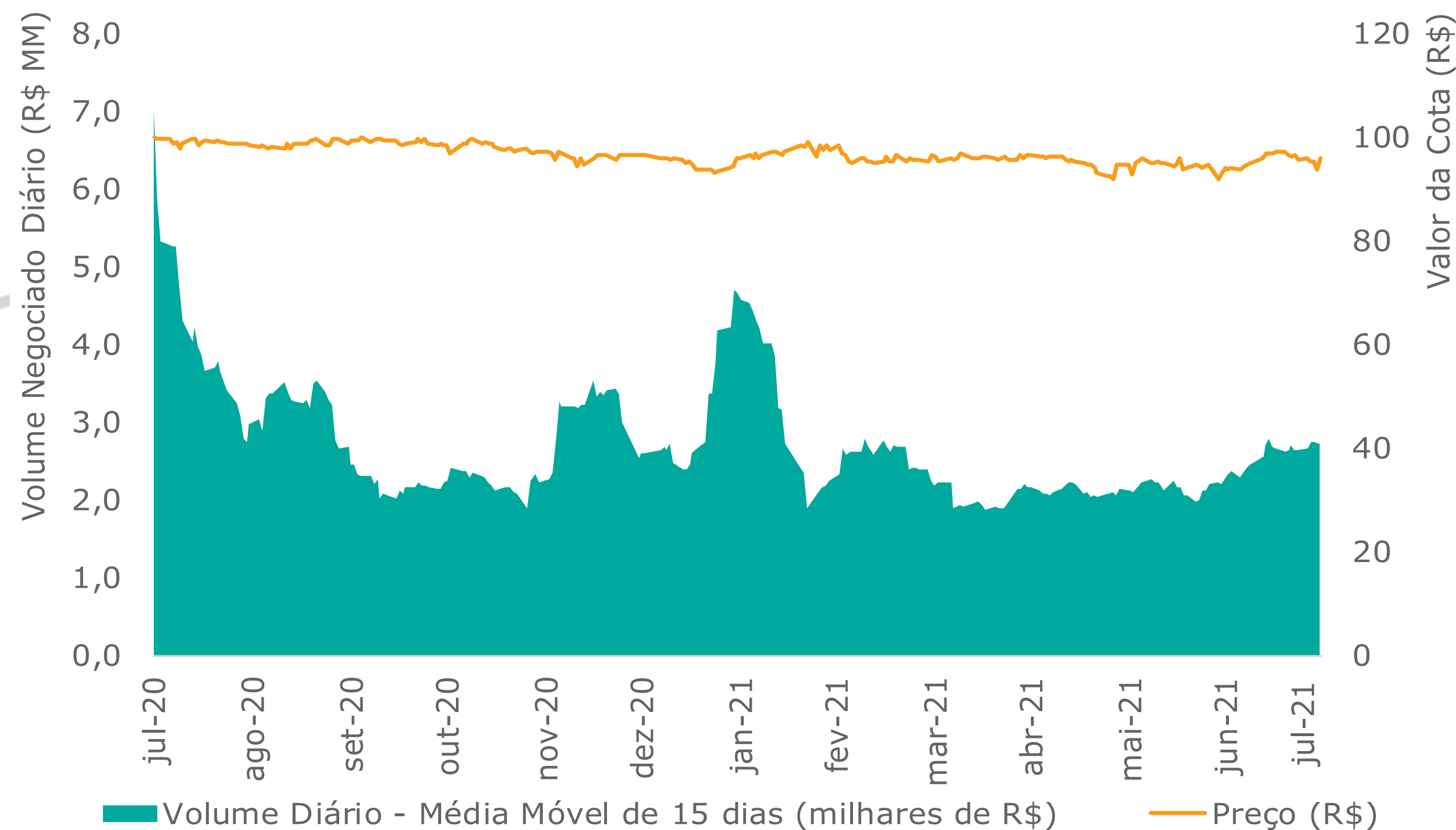
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



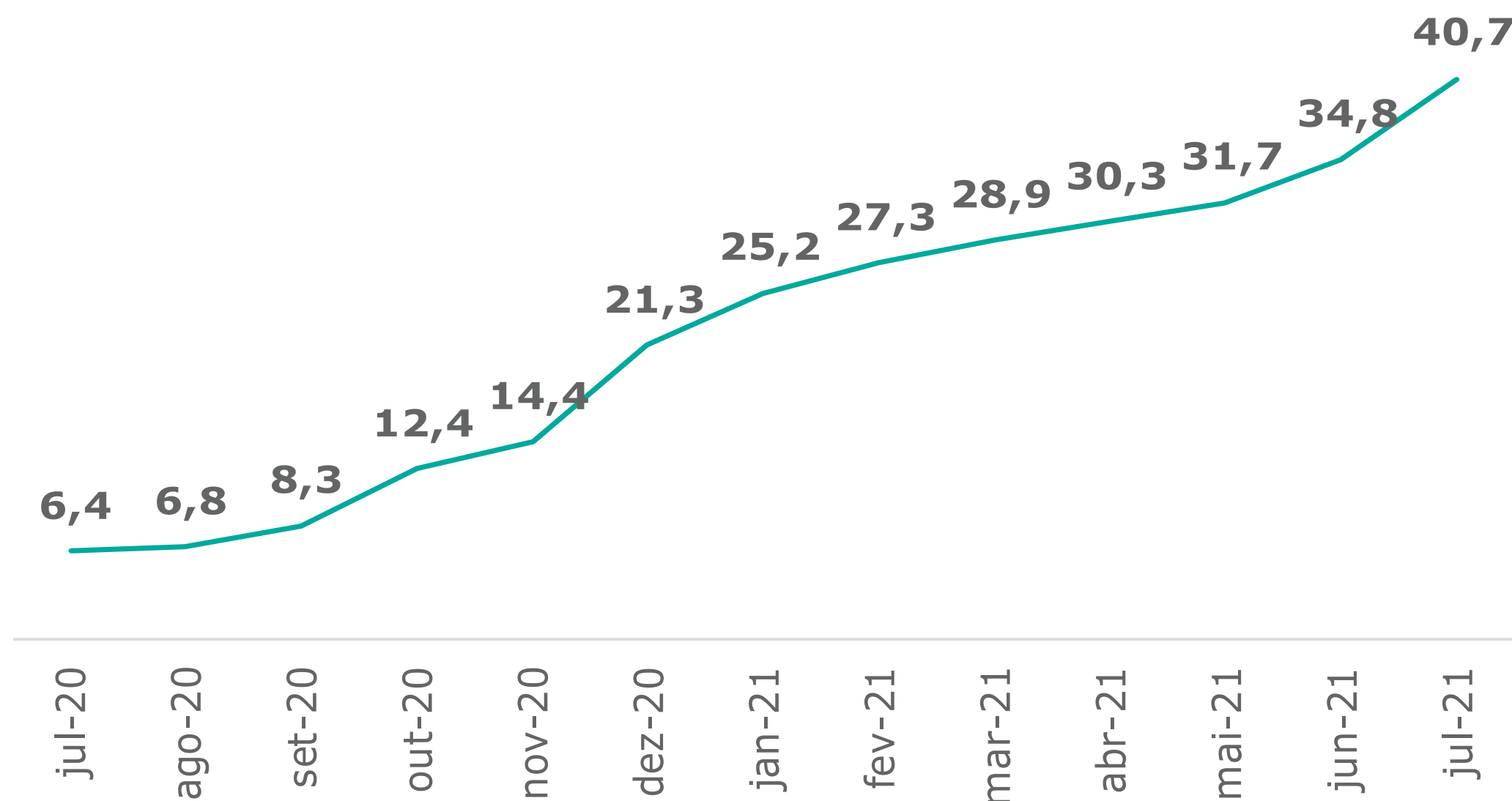
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,6 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 54,0 milhões, o que corresponde a 5,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 40,7 mil cotistas, o que representa um crescimento de 17% em relação 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%	151	49%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	42	28%
Union Faria Lima	50%	0	10.084	5.042	0%	42	6%
Torre B JK	20%	5	30.630	6.126	1%	82	15%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2%
TOTAL		16	85.165	44.564	0,1%	85	100%

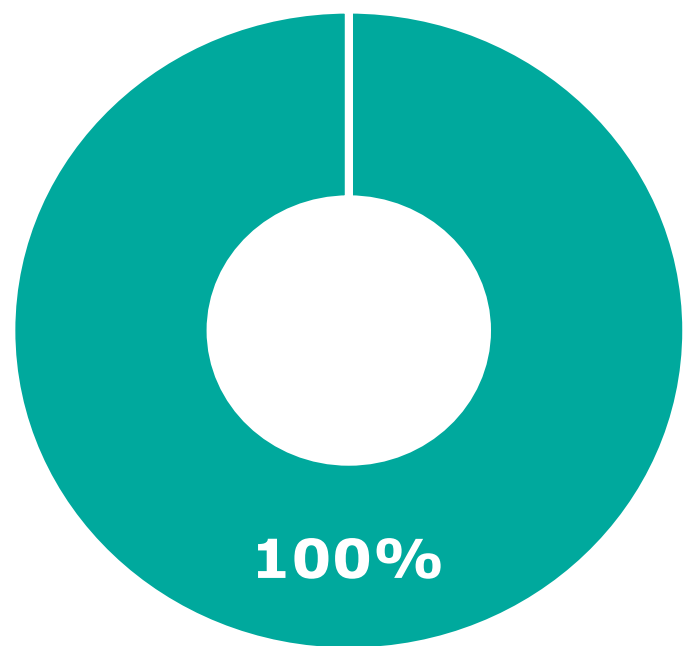
¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo.



CARTEIRA DE ATIVOS

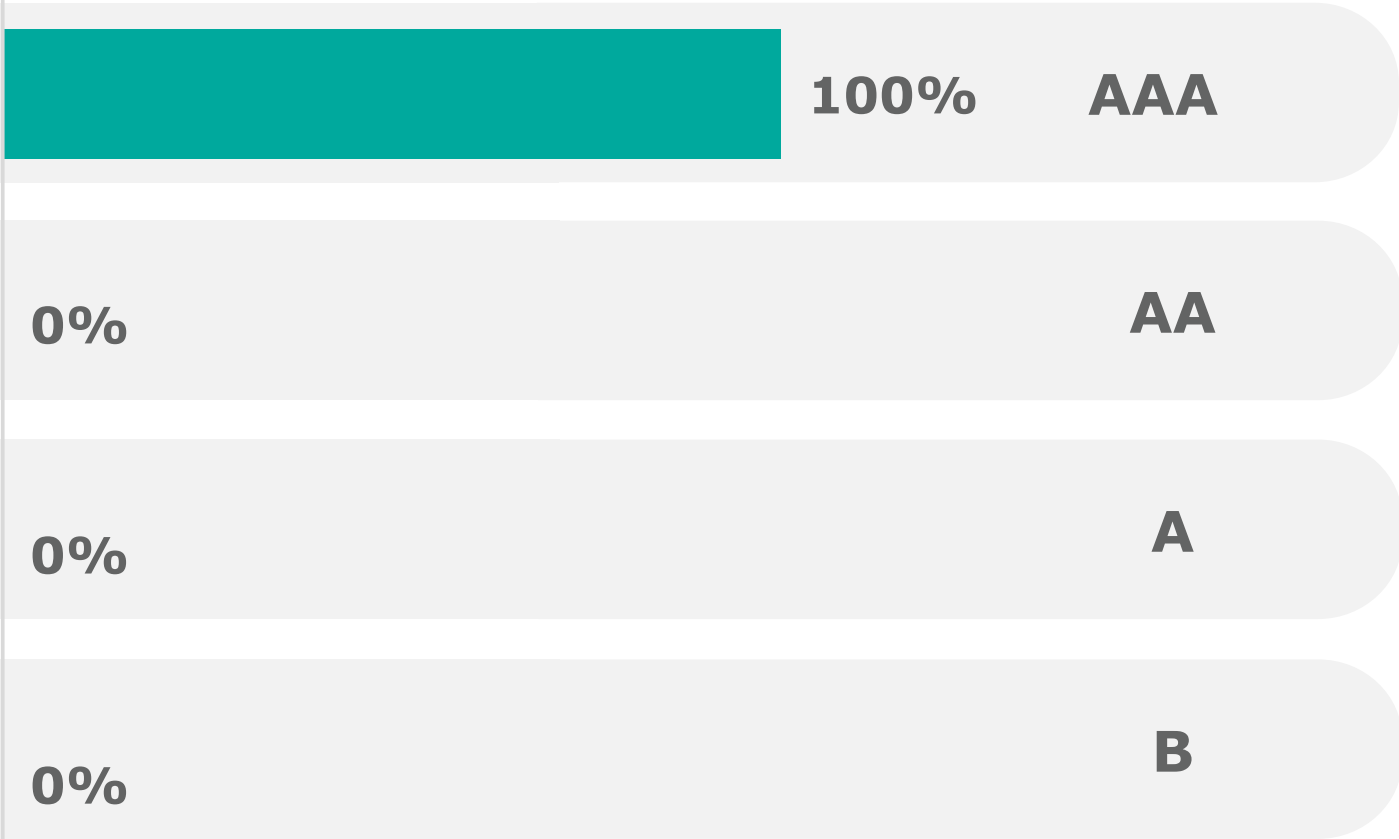


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

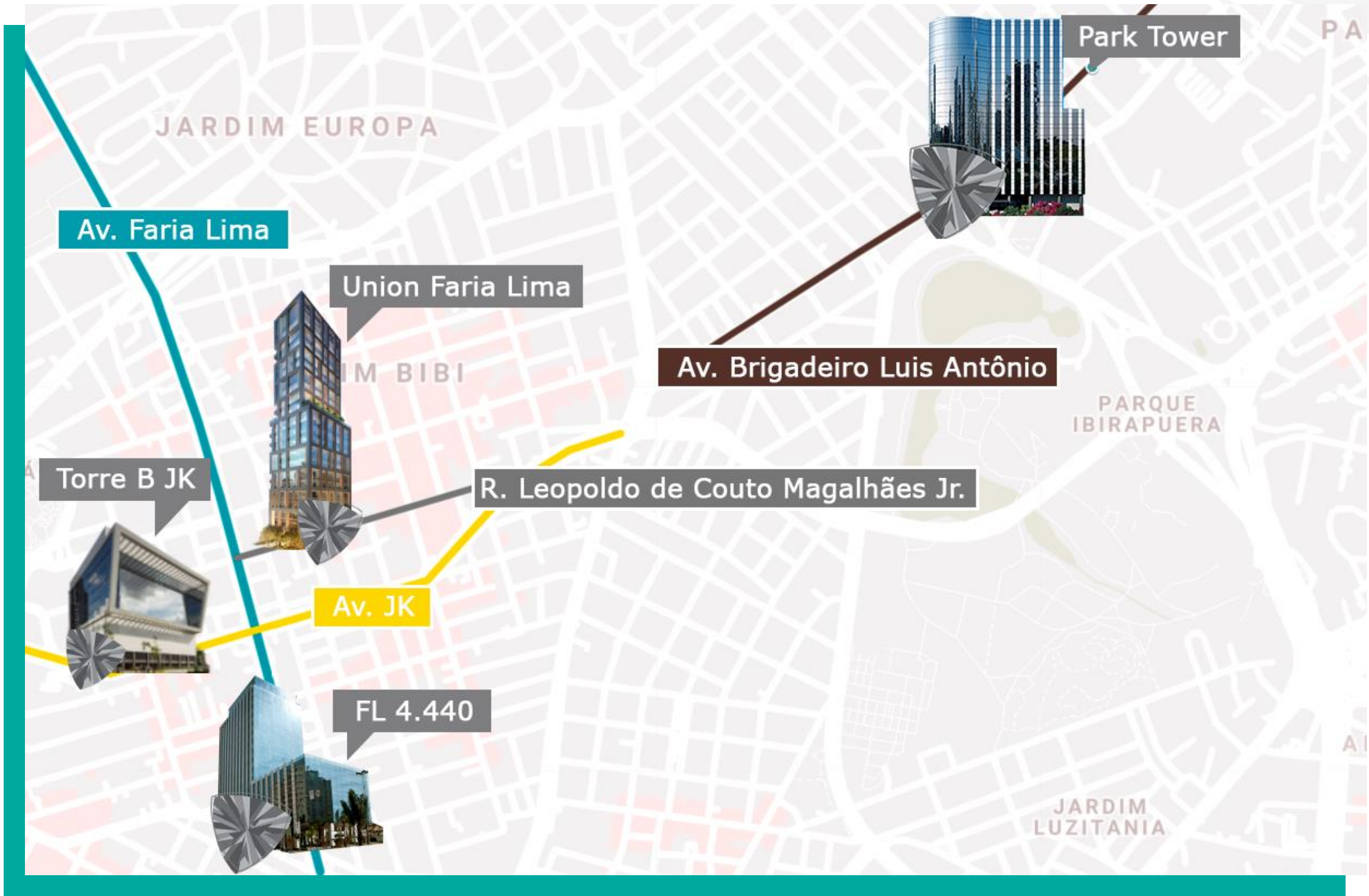


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

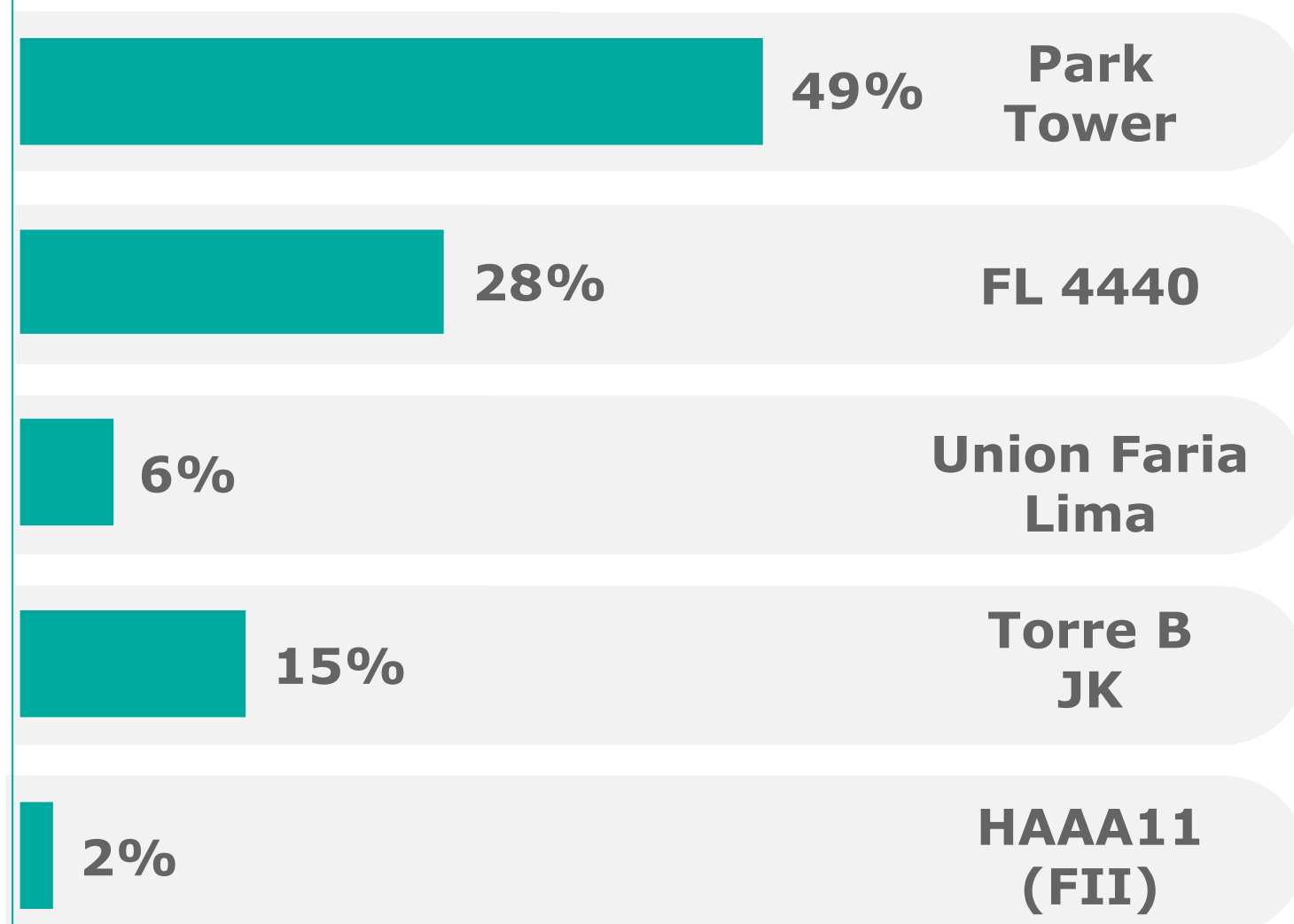


CARTEIRA DE ATIVOS

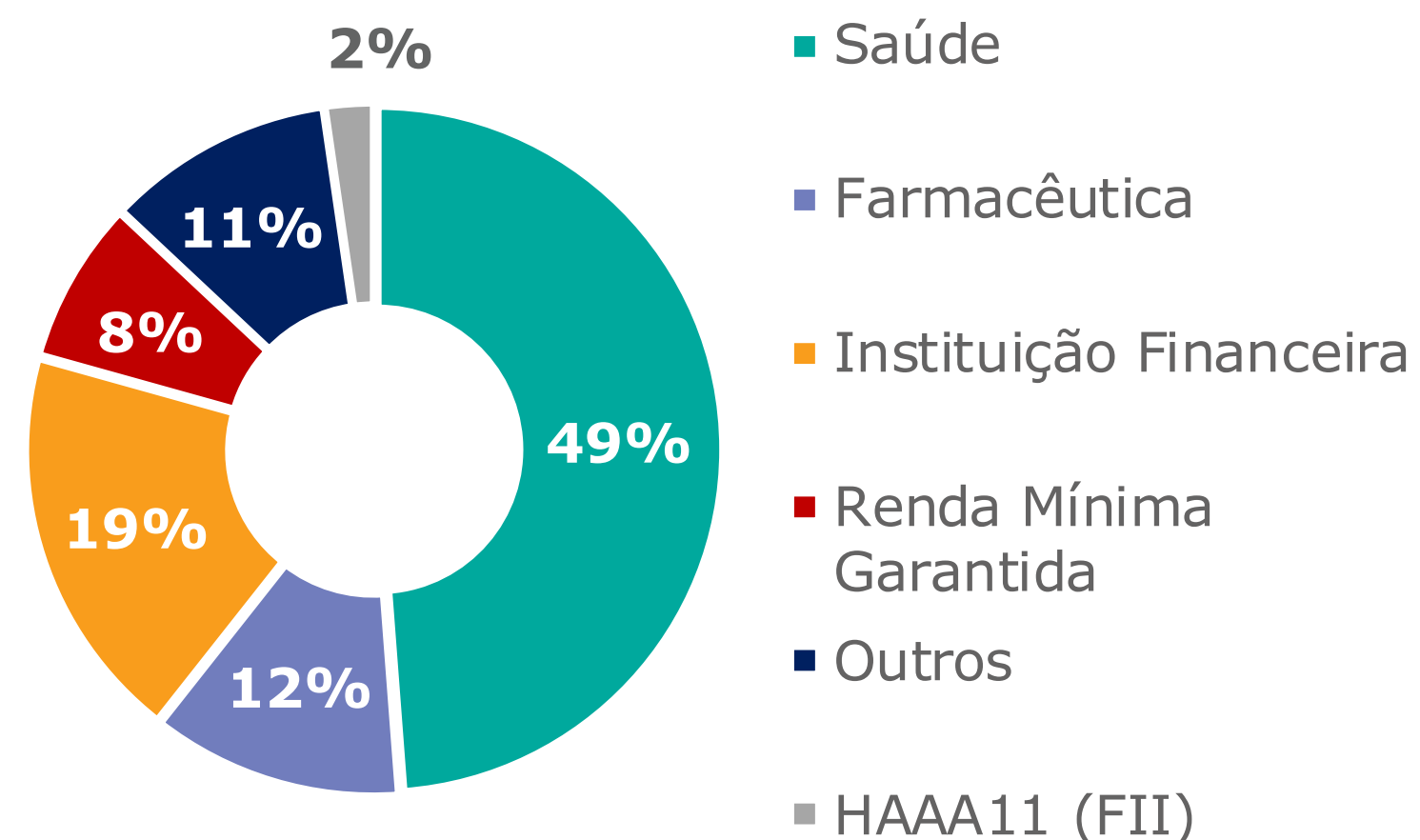


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

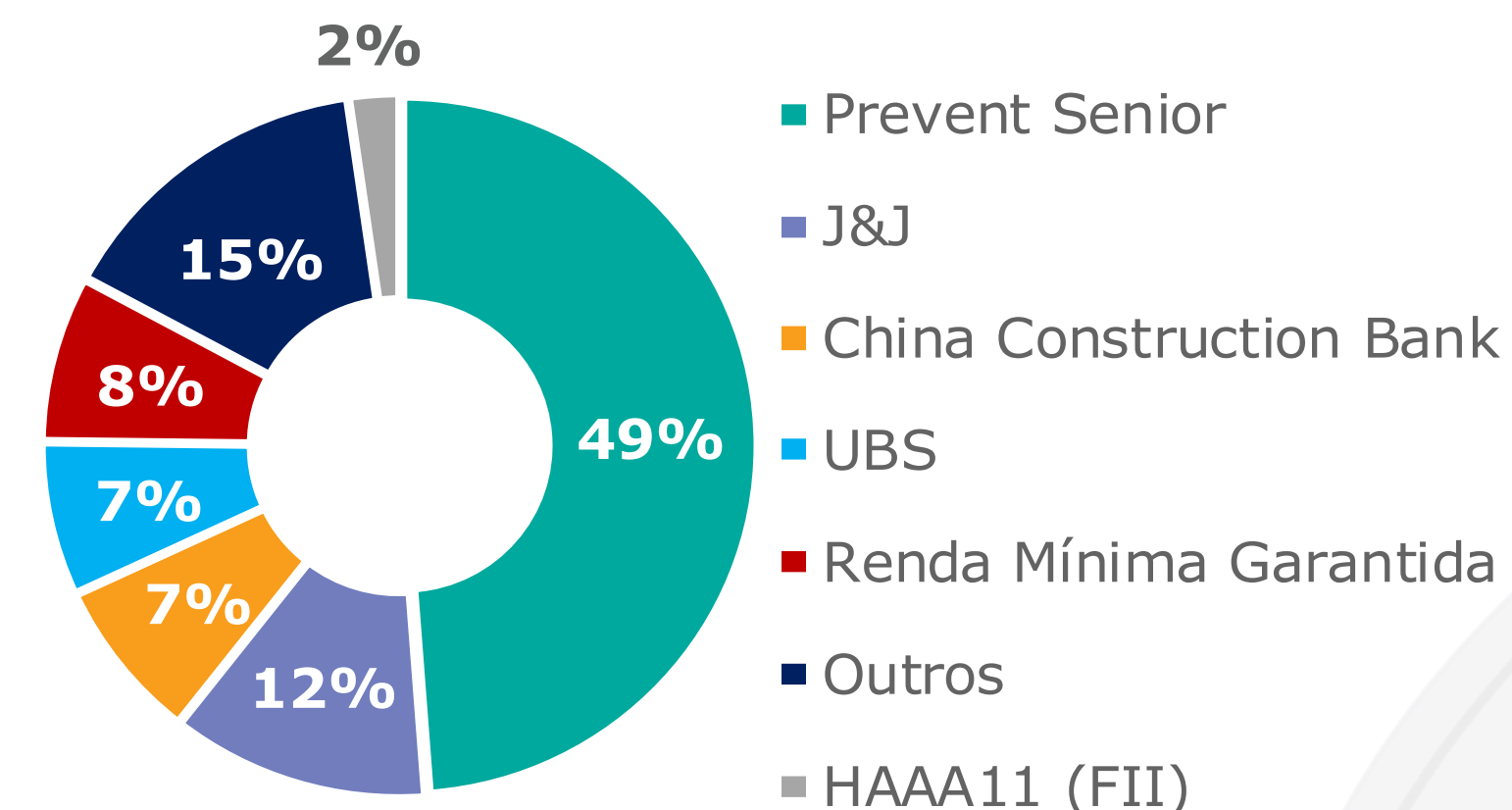
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS



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

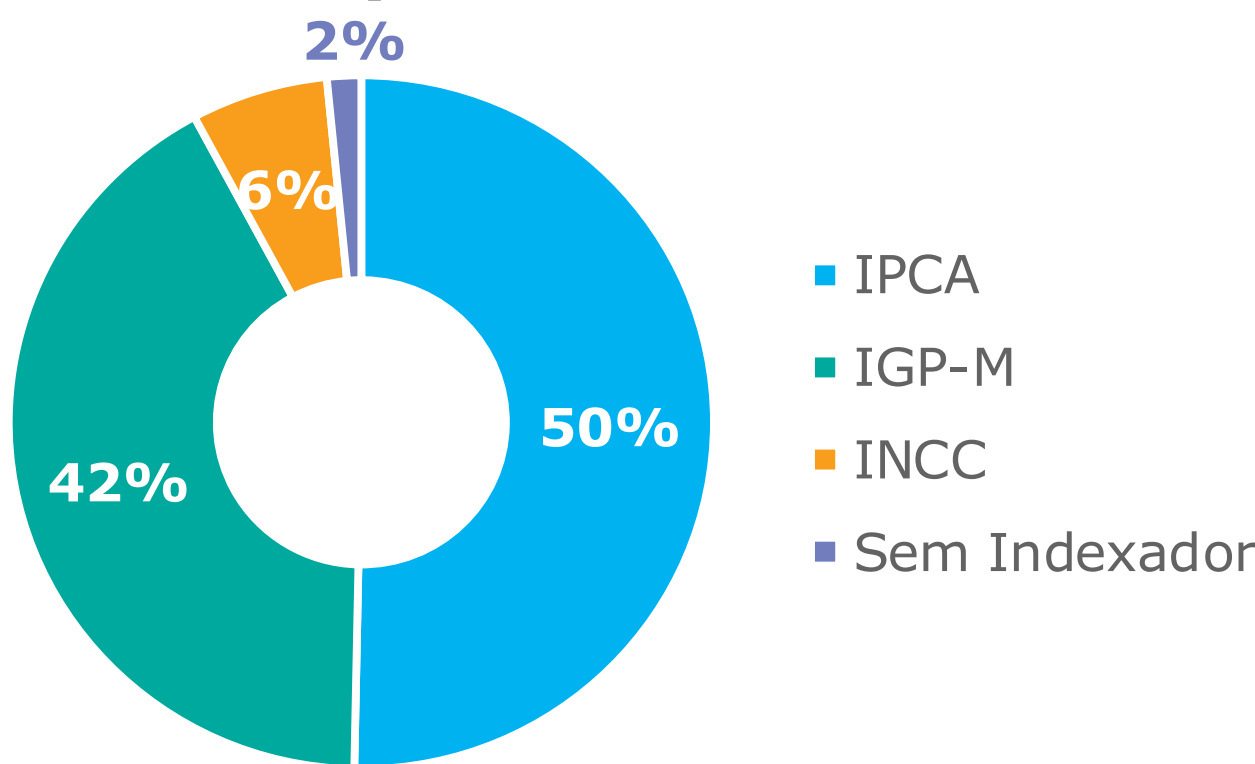
CARTEIRA DE ATIVOS



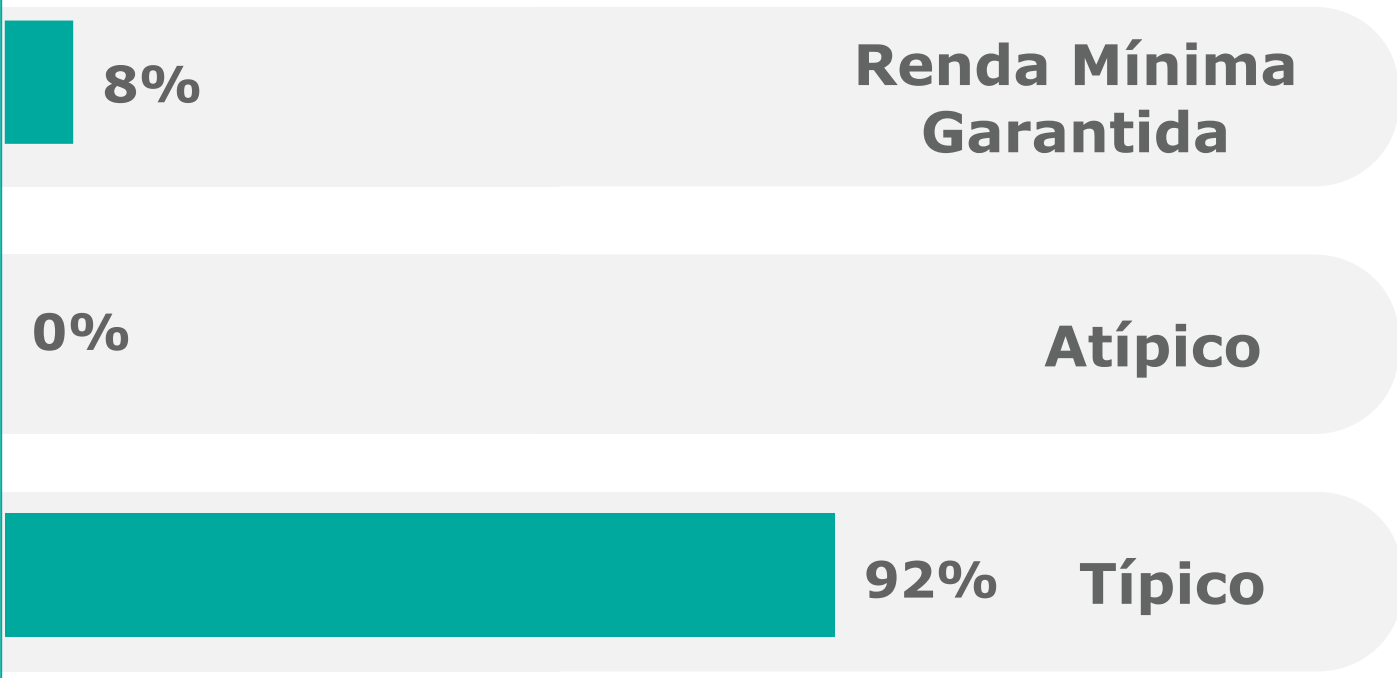
Em 30/07, o Fundo apresentava vacância física de 0,1% correspondente as área vagas no Ativo Torre B JK. O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência junho (caixa julho) e não possuía qualquer inadimplência. É importante destacar que neste mês, o Fundo já passou a fazer jus a renda mínima garantida do ativo Union Faria Lima.

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

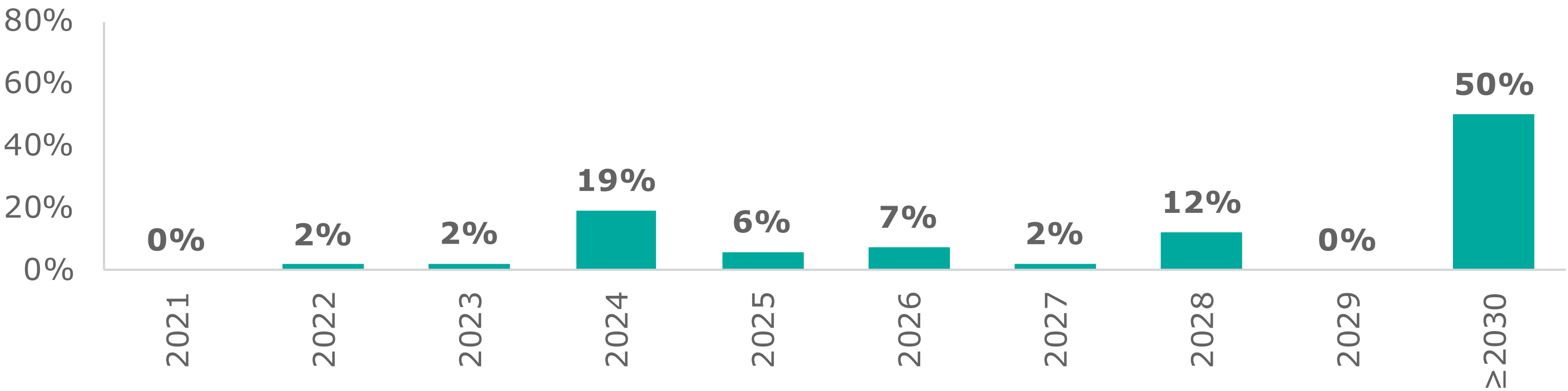
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

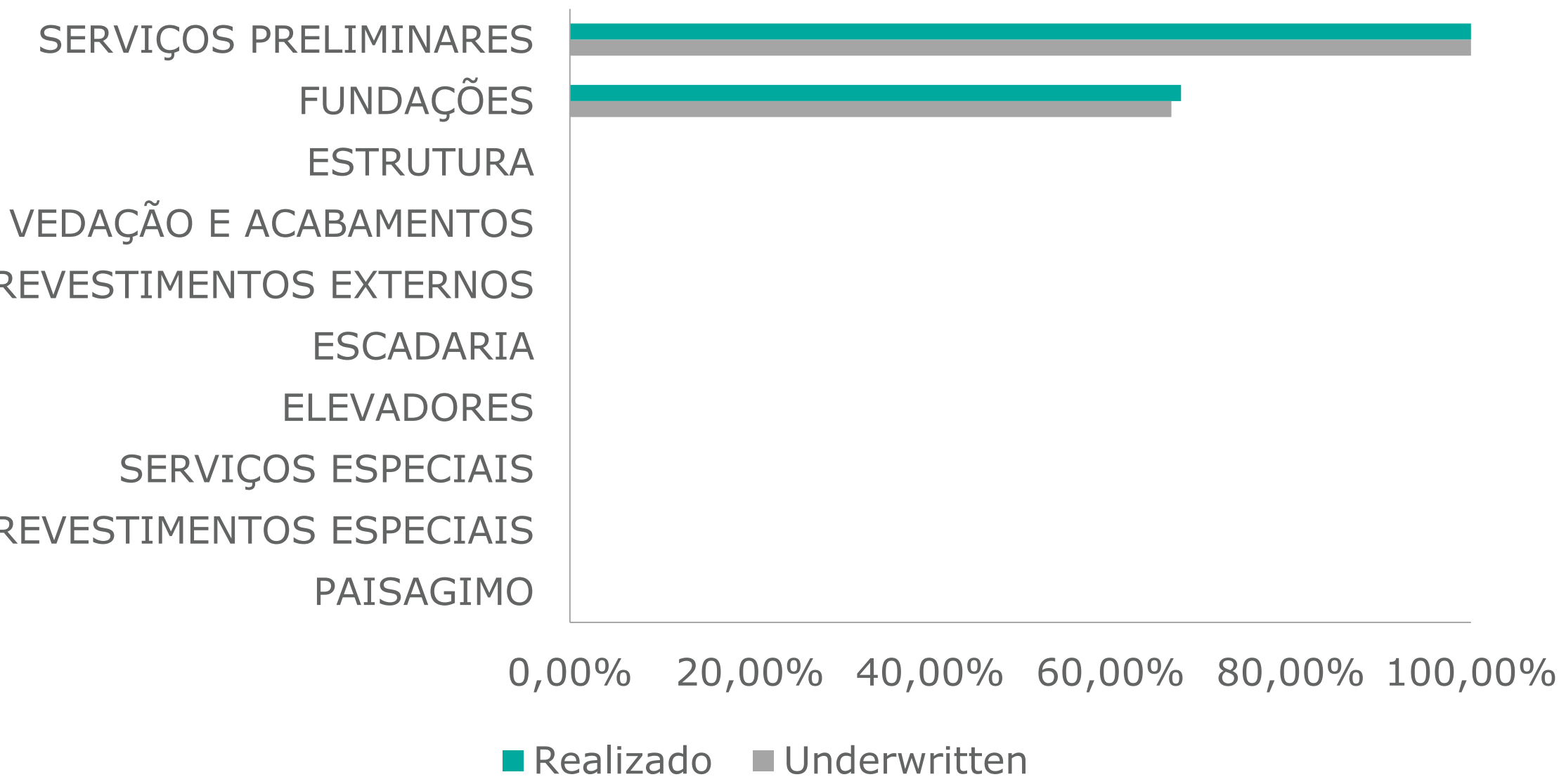


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

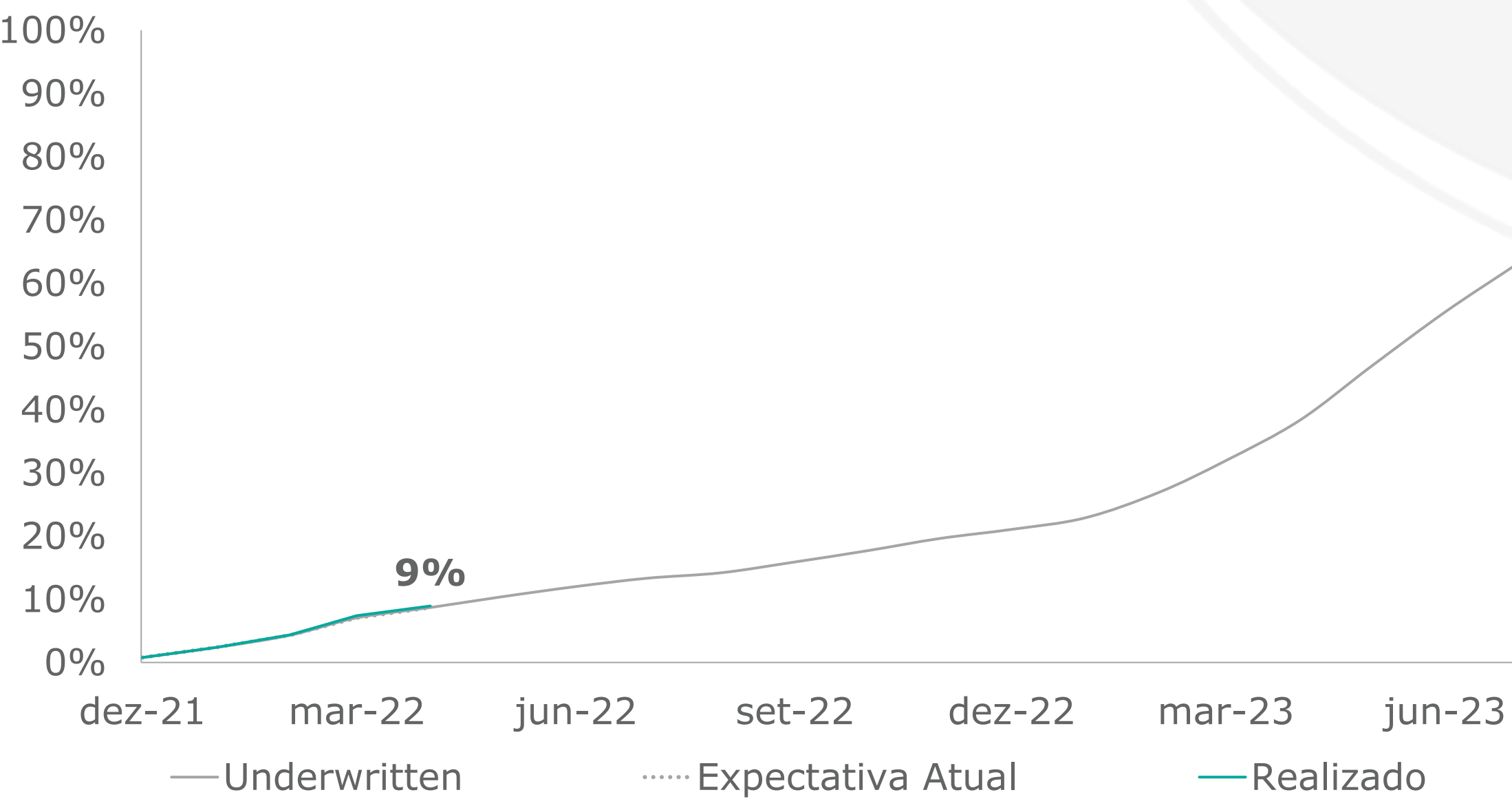


OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



Fotos em julho/21

Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de julho, a obra seguia em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 9% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 68% de conclusão.

RESULTADO



Em julho, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 5,6 milhões. No mês, o resultado financeiro foi de R\$ 0,2 milhão. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 5,8 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 5,7 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	MAI-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	JUN-21		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	5,7	0,59	30,8	52,4
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	(0,0)	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,01)	(0,7)	(1,3)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,1)	(0,01)	(0,7)	(1,3)
Resultado Operacional	5,6	0,58	30,0	51,1
Receitas Financeiras	0,2	0,02	1,1	3,0
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,02	1,1	3,0
Lucro Líquido	5,8	0,59	31,1	54,1
Reserva de Lucro	(0,0)	(0,00)	(0,1)	(0,1)
Resultado Distribuído ¹	5,7	0,59	31,0	53,9
Resultado Distribuído por cota	0,59		3,19	5,55

¹Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa

BALANÇO PATRIMONIAL

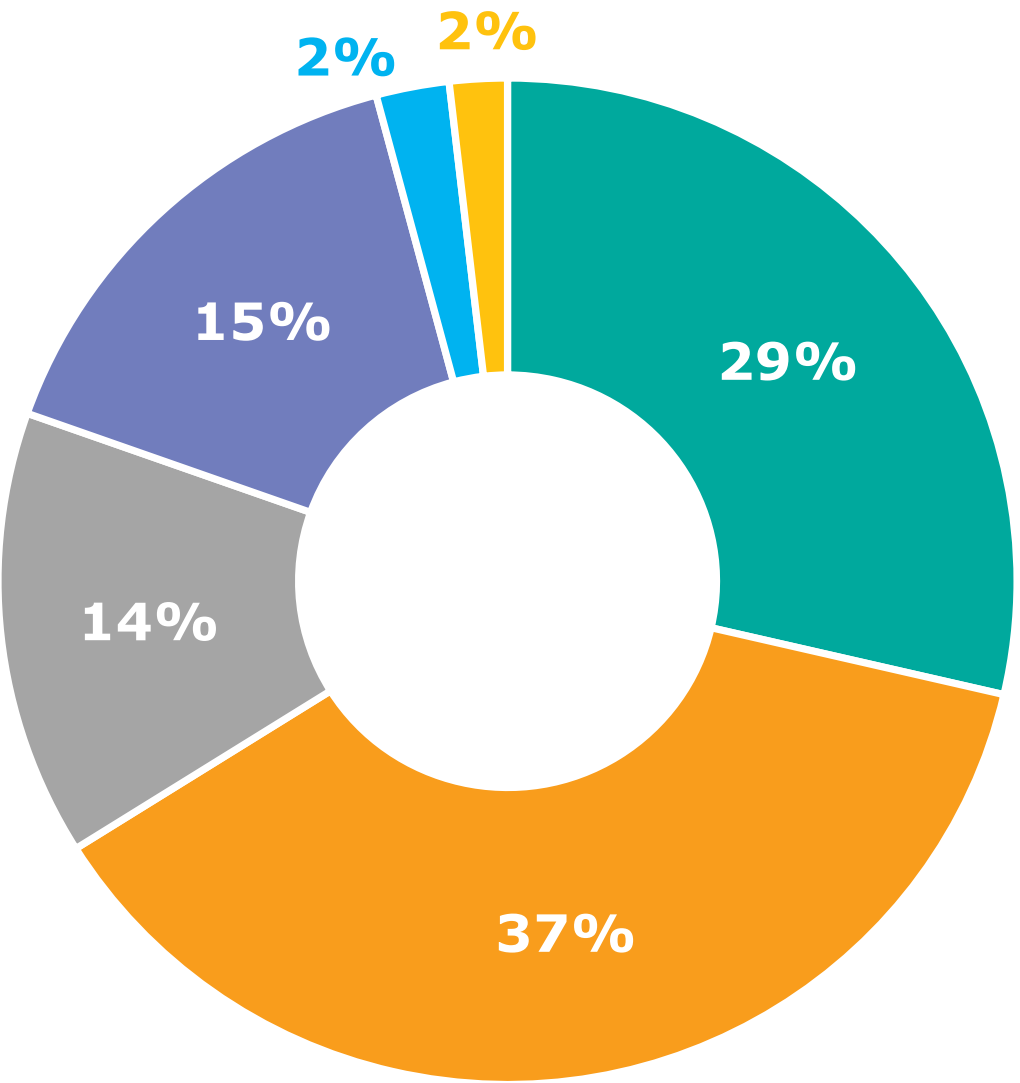


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 99,99



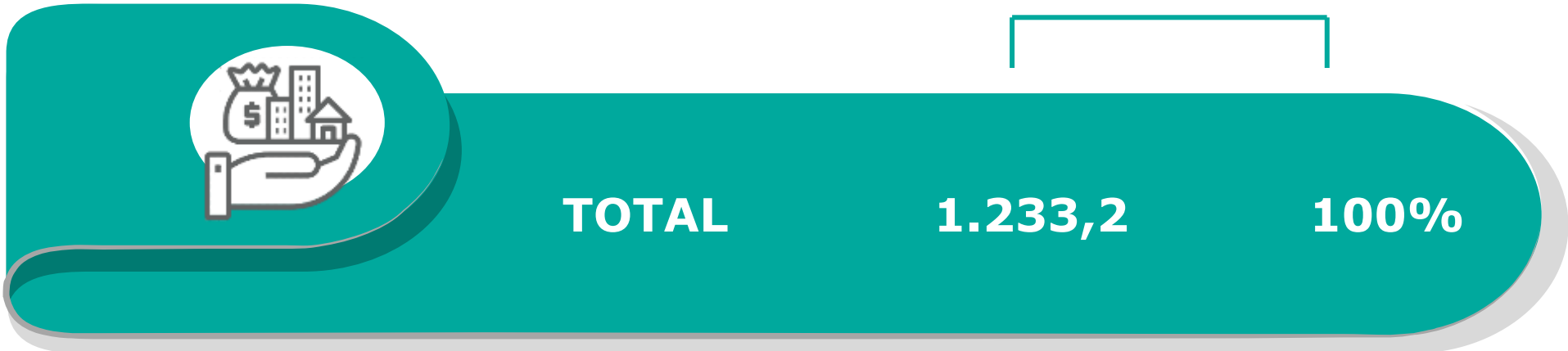
**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,2

ATIVO (Em R\$ milhões)



FL 4440 ¹	352,9
Park Tower ¹	462,0
Union Faria Lima ¹	176,7
Torre B JK ¹	190,3
HAAA11 (FII)	28,6
Caixa e Outros Ativos	22,6

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

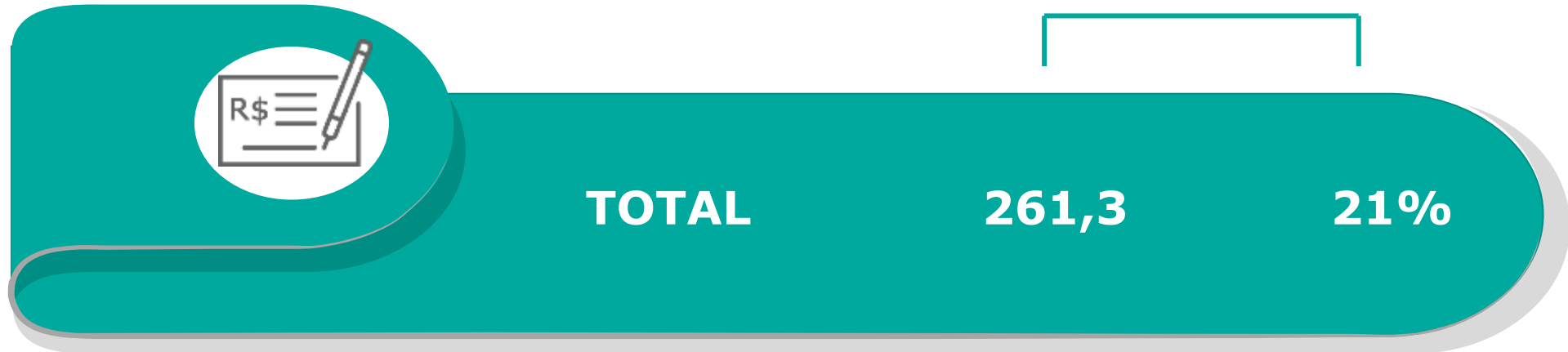


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

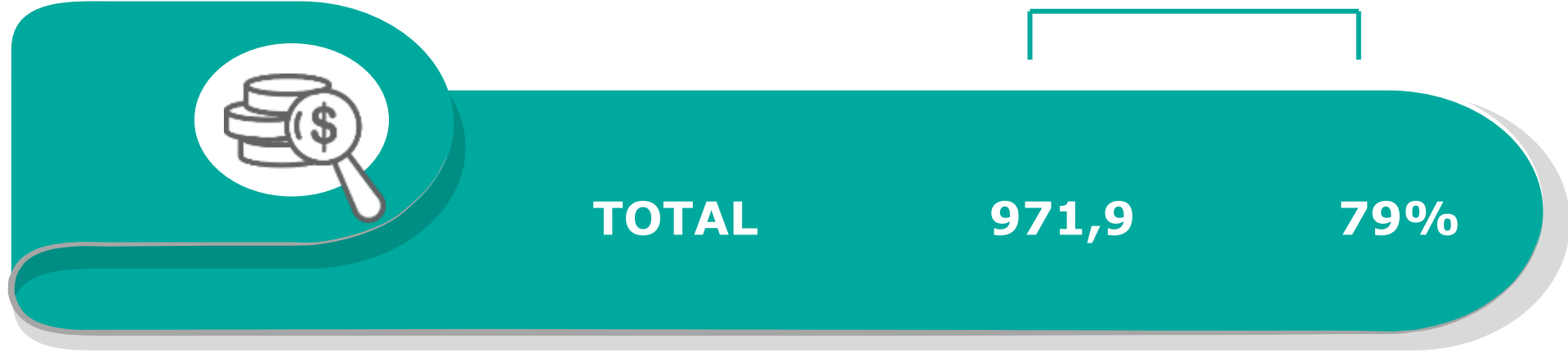
Rendimentos a distribuir	11,5	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Provisões e contas a pagar	0,8	0%
Obrigações por captação de recursos	144,2	12%
Obrigações por aquisição de imóveis	103,6	8%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%

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 atípico da Prevent Senior. O saldo devedor em 30/07 era de R\$ 144,2 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 julho (competência junho) não foi impactado com o pagamento das despesas financeiras com CRI esperado para o próximo mês.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI IPCA

Saldo Devedor
Taxa de emissão
Indexador

R\$ 90,6 milhões
5,40% a.a.
IPCA

Lastro

Contrato atípico 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\$ 56,3 milhões
2,15% a.a.
CDI

Lastro

Contrato atípico 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 Gold e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.925 m²



ABL

22.111 m²



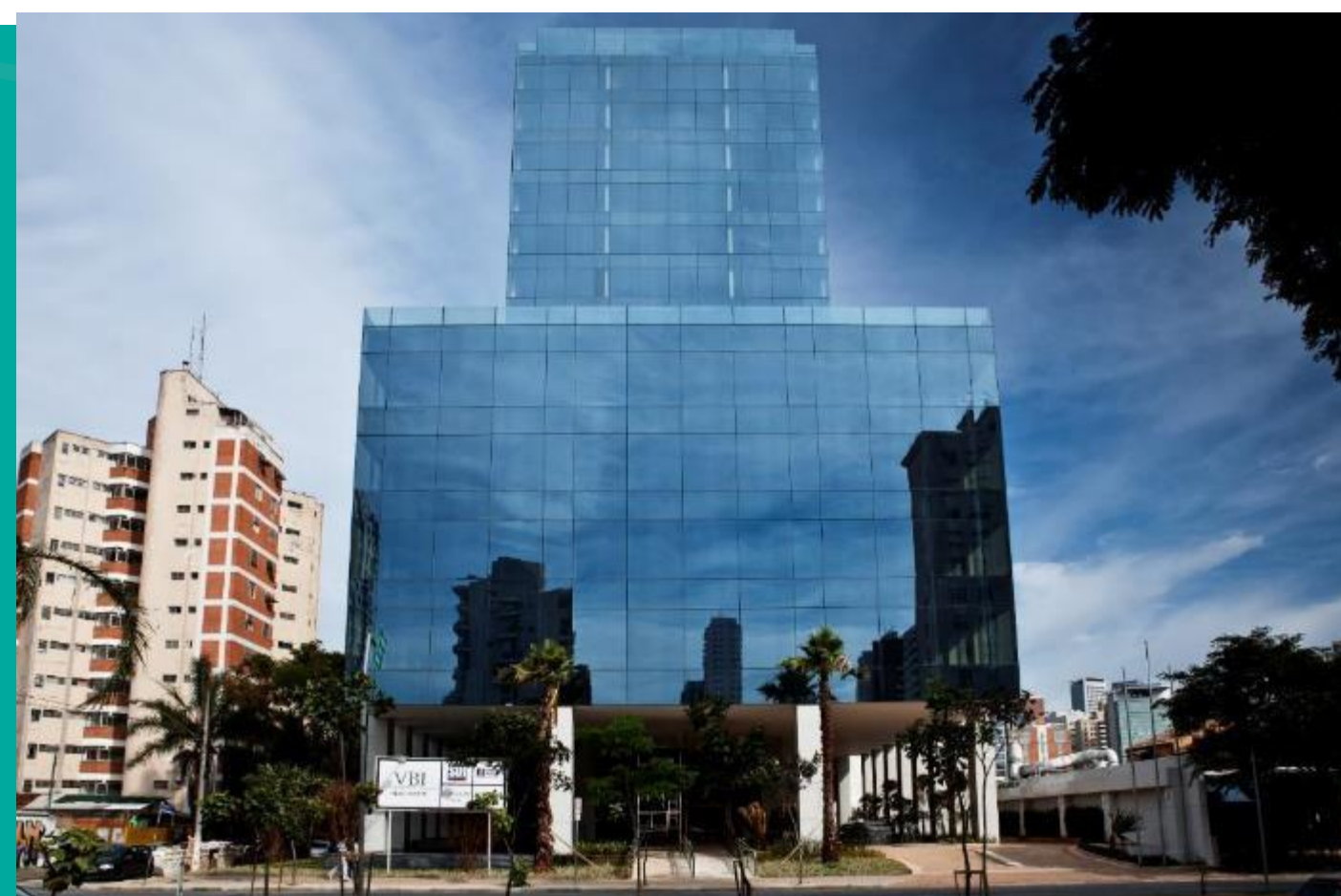
QUADRO DE ÁREAS

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 e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.56 7m²



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 & 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 ESPERADAS

LEED Gold & Triple A



ABL

30.630 m²



QUADRO DE ÁREAS

4.994 m²



LOCALIZAÇÃO

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2.041
Vila Olímpia - 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. O Fundo encerrou o mês de julho 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 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. 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.



WT Morumbi



Thera Corporate – Fonte: CBRE



ATIVO		NOME DO FUNDO	
HAAA11		HEDGE AAA FII	
SEGMENTO		PRODUTO	
Lajes Comerciais		FII	
MONTANTE (R\$ mm)		% PL	

28,6 2,2%

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\$ 5,6
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

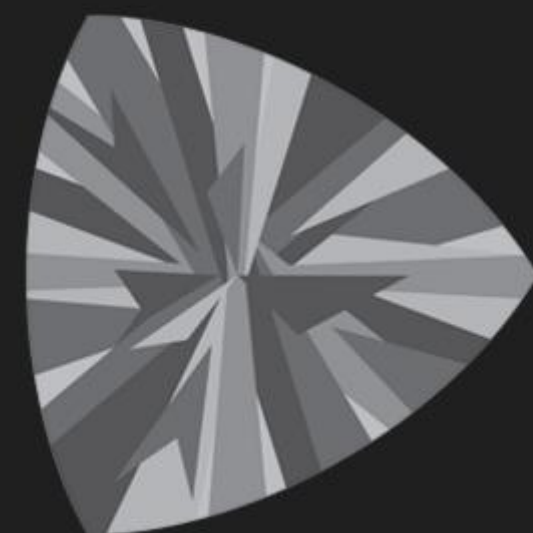


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbiprimproperties.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.