



FII VBI PRIME PROPERTIES

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 3T21
30 de novembro de 2021

DISCLAIMER

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A VBI Real Estate poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a VBI acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela VBI. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A VBI não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A VBI não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A VBI não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A VBI não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da VBI.

ÍNDICE



01

O Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

02

Panorama de Mercado

[CLIQUE AQUI](#)

03

2ª Emissão de Cotas

[CLIQUE AQUI](#)

04

Portfólio

[CLIQUE AQUI](#)

05

Resultado Financeiro e Distribuições

[CLIQUE AQUI](#)

06

Certificação ASG

[CLIQUE AQUI](#)

07

Comentários Finais / Q&A

[CLIQUE AQUI](#)

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

O FUNDO - PVBI11

Gestão ativa de portfólio de **edifícios corporativos**, com foco na **obtenção de renda e ganho de capital** através de um **portfólio diversificado** de ativos no segmento corporativo.



Portfólio composto de ativos de **altas especificações técnicas (AAA)**



Foco em ativos **localizados em região prime** em **São Paulo**



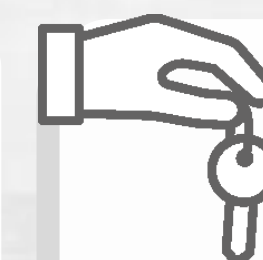
Ativos historicamente com **altos níveis de ocupação**



4 ativos
NO PORTFÓLIO

- Park Tower
- Faria Lima 4.440
- Union Faria Lima
- Torre B JK

44.564 m²
de ABL²



16
LOCATÁRIOS

0,1%
VACÂNCIA FÍSICA



**R\$ 1
bilhão**
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

**R\$ 883
milhões**
VALOR DE
MERCADO



55 mil
COTISTAS

¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²O Fundo detém 100% do Ativo Park Tower, 50% do Ativo FL 4.440, 50% do Union Faria Lima e 20% da Torre B JK.

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

3T21 vs 4T20

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 2% do estoque no ano, atingindo um valor de 8,5 milhões de m² no 3T21



+2%
(144.0000 m²
FL Plaza, Parque
da Cidade e
Birmann 32)

3T21
8,6 milhões m²

4T20
8,4 milhões m²

VACÂNCIA

Aumento de aproximadamente 310 bps no ano, atingindo o maior valor desde 2018



+310 bps

3T21
21,5%

4T20
18,4%

PREÇO MÉDIO PEDIDO

O aumento no preço médio da cidade foi influenciado pelas regiões do Itaim/JK, Marginal Morumbi e Marginal Oeste



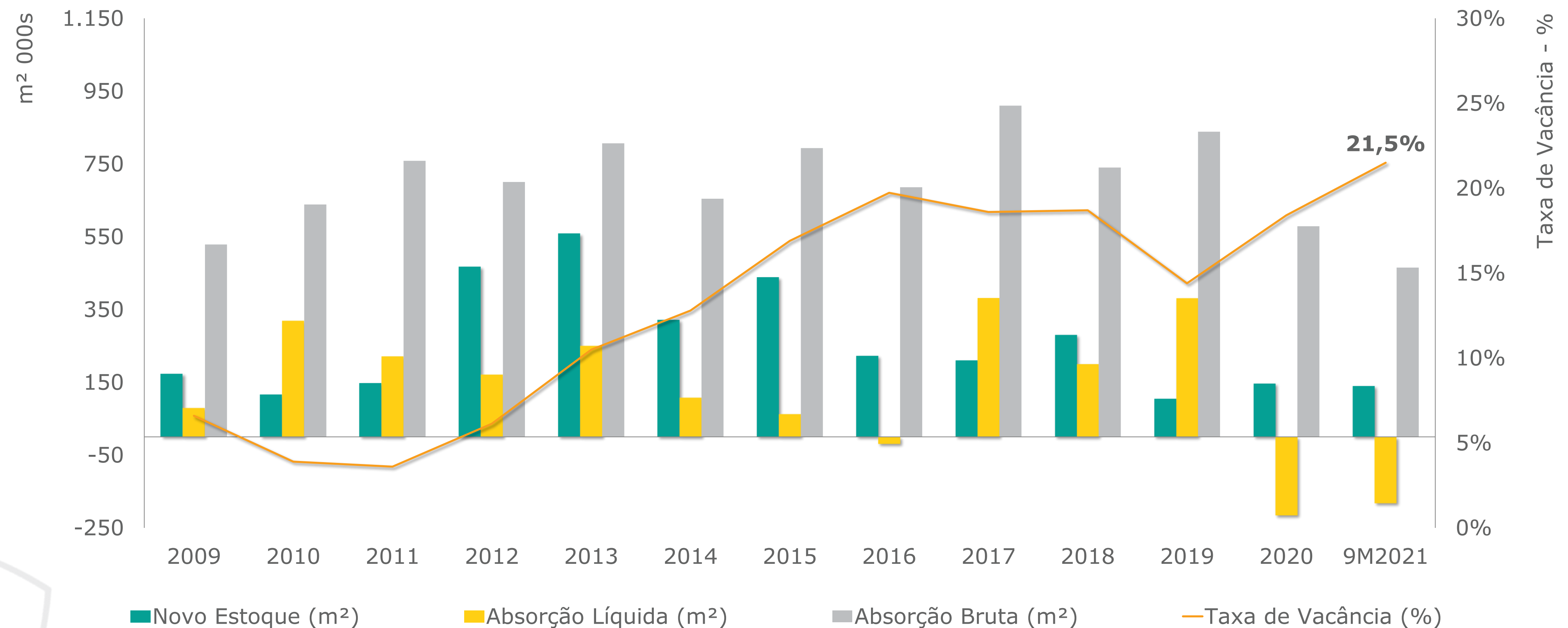
3T21
R\$96,48/m²

4T20
R\$93,71/m²

PANORAMA DE MERCADO

O 3T21 marcou o primeiro trimestre desde o início da pandemia em São Paulo que a **absorção líquida foi positiva**, a vacância ficou em 21,5% (aumento de 310 bps).

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL EM 3T21

MERCADO GERAL: 8.582.000 m² CLASSE A/A+: 3.690.000 m²

OUTROS

Estoque: 1,0 milhões m²
Vacância: 20,5%

MARGINAL

Estoque: 3,2 milhões m²
Vacância: 29,5%

CENTRO

Estoque: 0,4 mil m²
Vacância: 12,9%

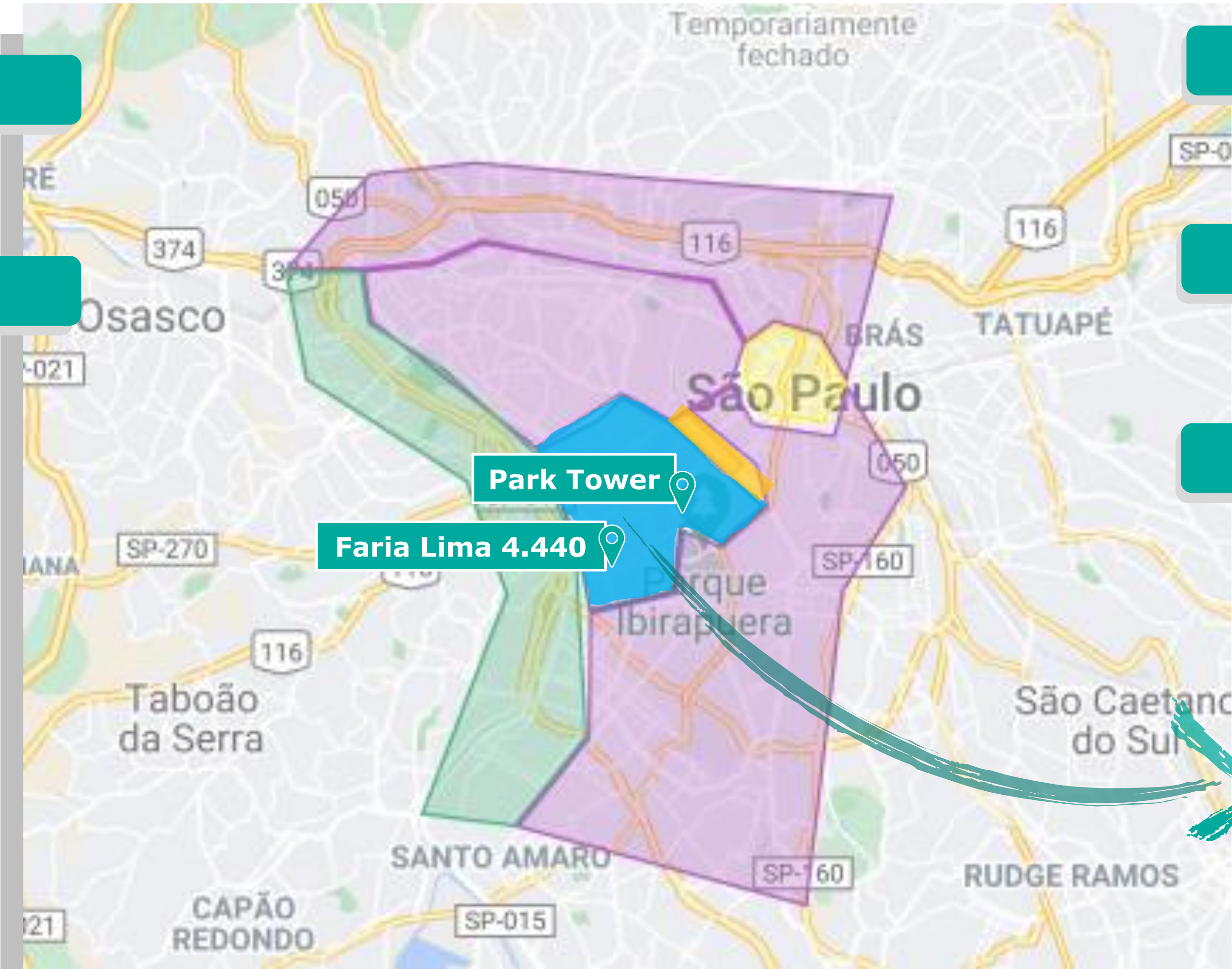
PAULISTA

Estoque: 1,2 milhões m²
Vacância: 16,5%

JARDINS

Estoque: 2,1 milhões m²
Vacância: 11,5%

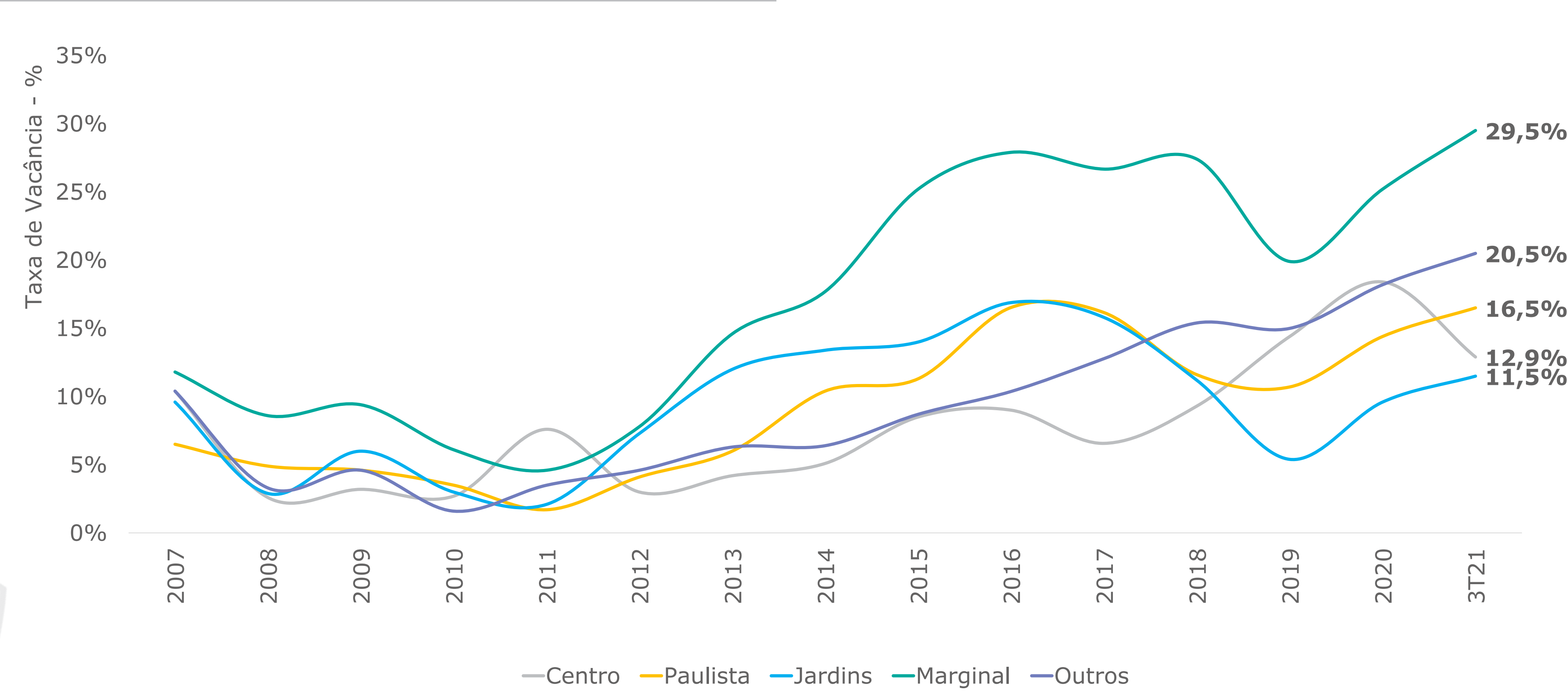
Todos os ativos do PVBI estão localizados na região do **Jardins**, região com a menor vacância (11,5%) dentro da cidade de São Paulo



PANORAMA DE MERCADO

Enquanto a taxa de vacância de alguns mercados como o da Marginal está acima de 25%, a região dos Jardins apresentou ligeiro crescimento em relação ao final do ano de 2020.

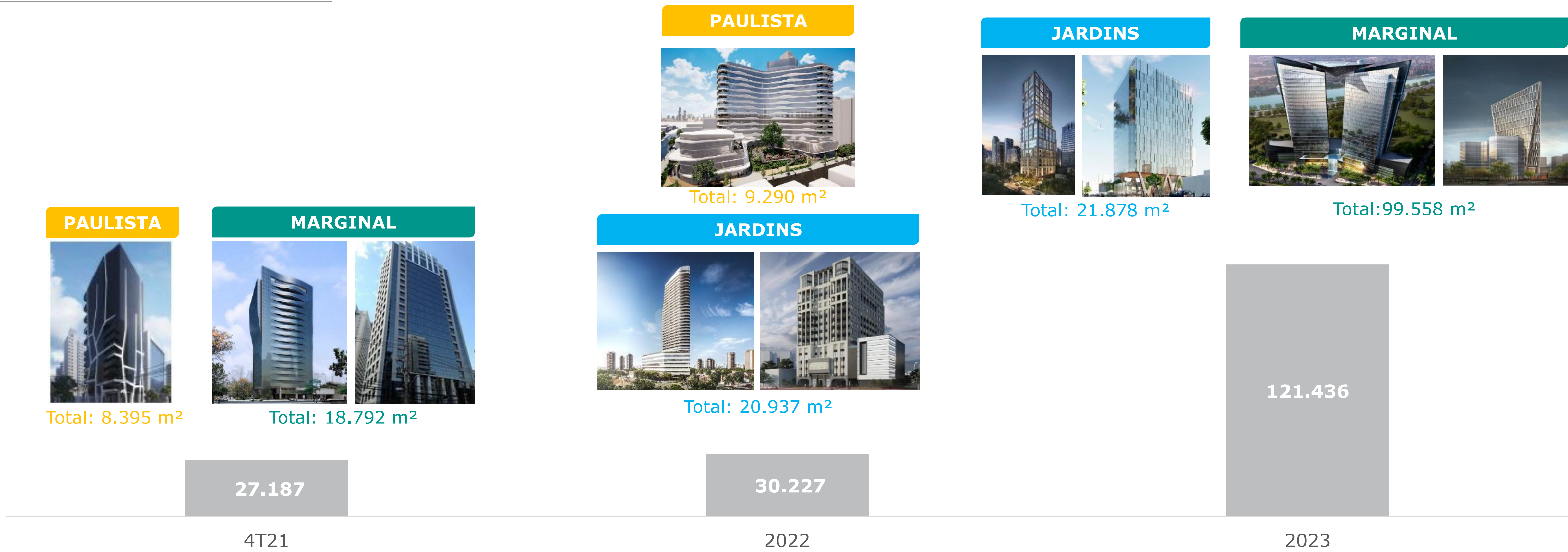
TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



PANORAMA DE MERCADO

Foram entregues em 2021 144 mil m² sendo que 100 mil m² são AAA. Para os próximos anos estão previstos 4 novos empreendimentos, incluindo o Union Faria Lima, na região do Jardins, somando 42,8 mil m².

NOVO ESTOQUE (M²)¹



¹Consira todos o novo estoque total de cada região.
Fonte: CBRE

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

2ª EMISSÃO DE COTAS



OBJETIVO DA OFERTA

Captar o montante total de **R\$ 335 milhões** (sem incluir lote adicional)

DESTINAÇÕES DOS RECURSOS

- A **aquisição** da fração ideal de até 25% do **Ativo Torre B JK**;
- **Pré-pagamento** do “**CRI JK**”;
- **Pagamento** da 2ª parcela do **Ativo Union Faria Lima**.

RESULTADO DA OFERTA

R\$ 30,5 milhões captados;
Subordinação do pagamento da taxa de gestão a um dividendo mínimo de R\$0,56/cota

DESTINAÇÕES DOS RECURSOS

Pagamento da 2ª parcela do Ativo Union Faria Lima prevista para 1T22

Com o resultado da captação da segunda oferta, o fundo tem **caixa suficiente** para fazer frente a todas as suas **obrigações para o ano de 2022.**



01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

ATIVO FL 4.440



CONSTRUÇÃO
2011



ADQUIRIDO EM
2020



ÁREA TOTAL DO TERRENO
6.925 m²



ABL
22.111 m²



QUADRO DE ÁREAS
1.161 m² a 2.213 m²



LOCATÁRIO
100% locado –
Múltiplos inquilinos



CERTIFICAÇÕES
LEED Gold e Triple AAA



LOCALIZAÇÃO
Av. Brg. Faria Lima, 4440 -
Vila Olímpia, São Paulo - SP

REAJUSTES IGP-M

100% dos contratos que previam reajuste pelo IGP-M até o momento foram reajustados
Incremento na receita imobiliária do Ativo de aproximadamente **R\$0,03/cota** desde o IPO do Fundo

RENOVAÇÕES 3T21

Cascione Pulino Boulos Advogados
Renovação do contrato de 2021 para 2026 referente a 1.520 m² de ABL

MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS PARA 2022

RB Capital
Devolução de 1.183 m² de ABL (Mar/22)

Veedha Investimentos
Locação de 1.183 m² de ABL (Abr/22)



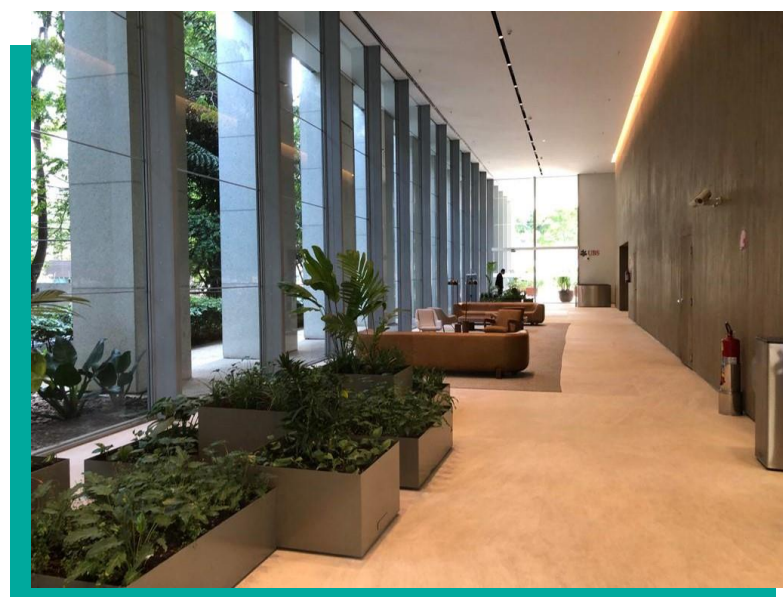
ATIVO FL 4.440

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.

PROJETO LOBBY



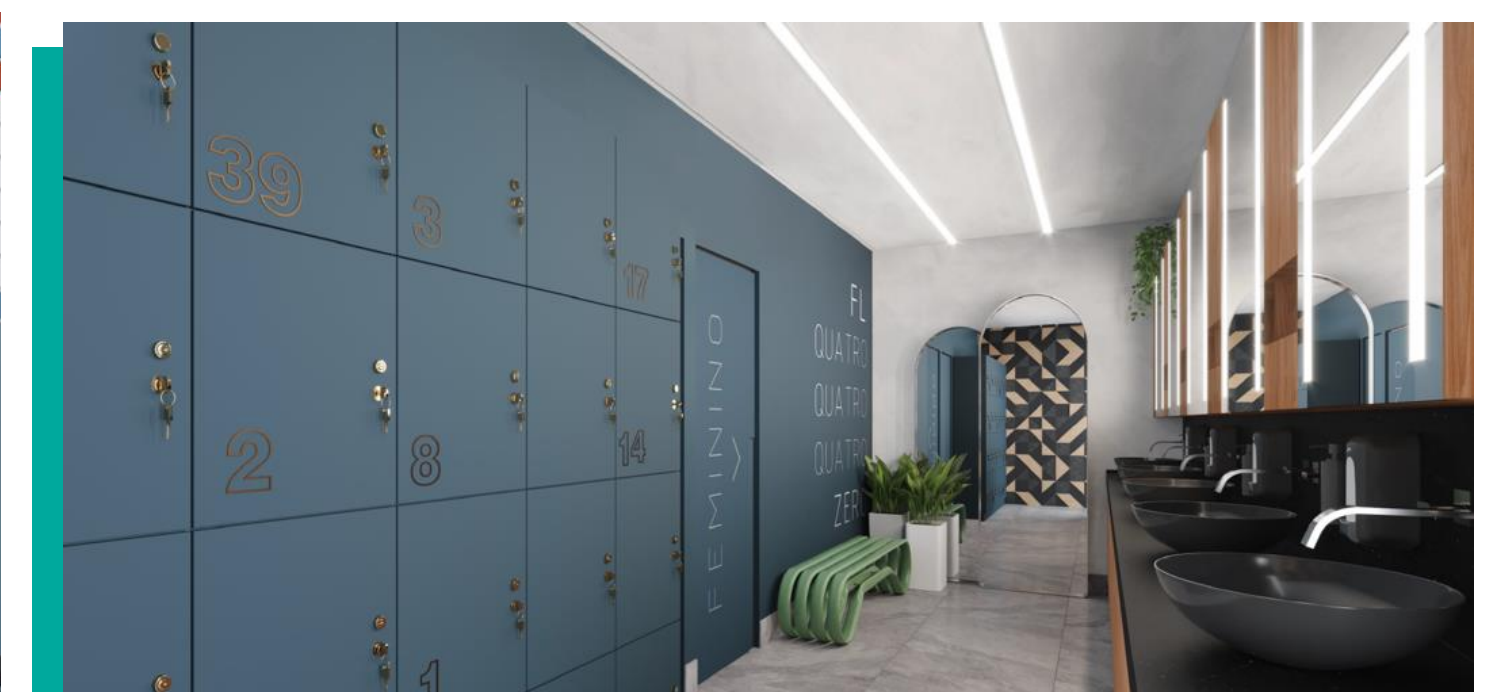
Projeto entregue em Out/21



PROJETO BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS



Projeto em andamento



ATIVO FL 4.440

O **PVBI11** acaba de ganhar mais uma certificação LEED em um dos seus ativos.

Agora o **FL 4.440**, além do LEED Gold Core&Shell, conquistou o LEED O&M Platinum



ATIVO PARK TOWER



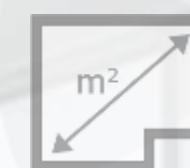
CONSTRUÇÃO

2018



ADQUIRIDO EM

2020



ÁREA TOTAL DO TERRENO

6.567 m²



ABL

22.340 m²



QUADRO DE ÁREAS

1.570 m² a 1.850 m²



LOCATÁRIO

100% locado para a Prevent Senior



CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



LOCALIZAÇÃO

Av. Brigadeiro Luís Antônio,
3521 - Paraíso, São Paulo - SP



ATIVO PARK TOWER



DETALHAMENTO DO CONTRATO COM A



INÍCIO CONTRATO

Abril 2019



CONTRATO

Típico



INDEXADOR

IPCA



PRÓXIMO REAJUSTE

Abril 2022



REVISIONAL

Abril 2024



VENCIMENTO

Abril 2034



MULTA

Aviso prévio: 9 meses.

Multa: 10 meses proporcional, além de devolução de carência e descontos concedidos



GARANTIA

Seguro fiança com cobertura de 12 meses de aluguel, condomínio e IPTU



FITTING OUT

Prevent Senior fez investimentos relevantes na adequação do prédio para sede



OCUPAÇÃO

Mais de mil ocupantes ao dia

ATIVO UNION FARIA LIMA



CONSTRUÇÃO

2023



ADQUIRIDO EM

2021



ABL

10.083 m²



ÁREA DO TERRENO

1.808 m²



QUADRO DE ÁREAS

319,09 m² a 602,76 m²



LOCALIZAÇÃO

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



CERTIFICAÇÕES

Leed Gold Core&Shell e Triple A



OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

PREVISÃO DE
CONCLUSÃO **4T2023**

OBRAS EM ANDAMENTO

A obra segue em linha com o cronograma inicial, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 85% de conclusão.

Ao final de outubro, a obra atingiu **13% de evolução.**



Fotos em outubro/21

ATIVO TORRE B COMPLEXO JK

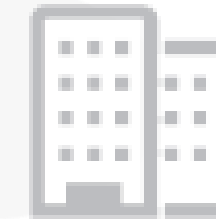
Ativo 99% locado, e seguimos atuando na prospecção de novos inquilinos para a área vaga.



CONSTRUÇÃO
2015



ADQUIRIDO EM
2021



ABL
30.630 m²



QUADRO DE ÁREAS
4.994 m²



CERTIFICAÇÕES
Leed Gold Core&Shell e Triple A



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



LOCATÁRIOS
99% locado para múltiplos locatários



AQUISIÇÃO HEDGE AAA FII



ADQUIRIDO EM
Dezembro 2020



GESTOR
Hedge Investments



LOCALIZAÇÃO

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



LOCATÁRIO
100% locado para
diversas empresas



ESTRATÉGIA DA AQUISIÇÃO

Aquisição tática de fundo de
investimento imobiliário com
exposição em prédio Triple A na
região da Marginal



ATIVO EM CARTEIRA

25% da totalidade da Ala B e do 3º
pavimento da Ala A do WT Morumbi. Esta
aquisição possui renda mínima mensal
garantida pelo vendedor e considera a
distribuição de rendimentos no patamar
de pelo menos 6,5% ao ano

ATIVO

**NOME DO
FUNDO**

SEGMENTO

PRODUTO

**MONTANTE
(R\$ mm)**

% PL

HAAA11

HEDGE AAA FII

Lajes Comerciais

FII

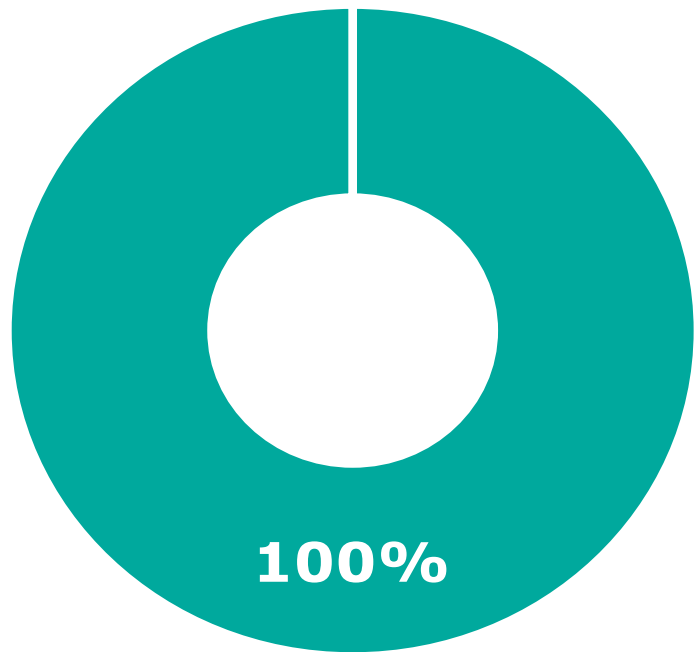
28,4

2,2%

CARTEIRA DE ATIVOS

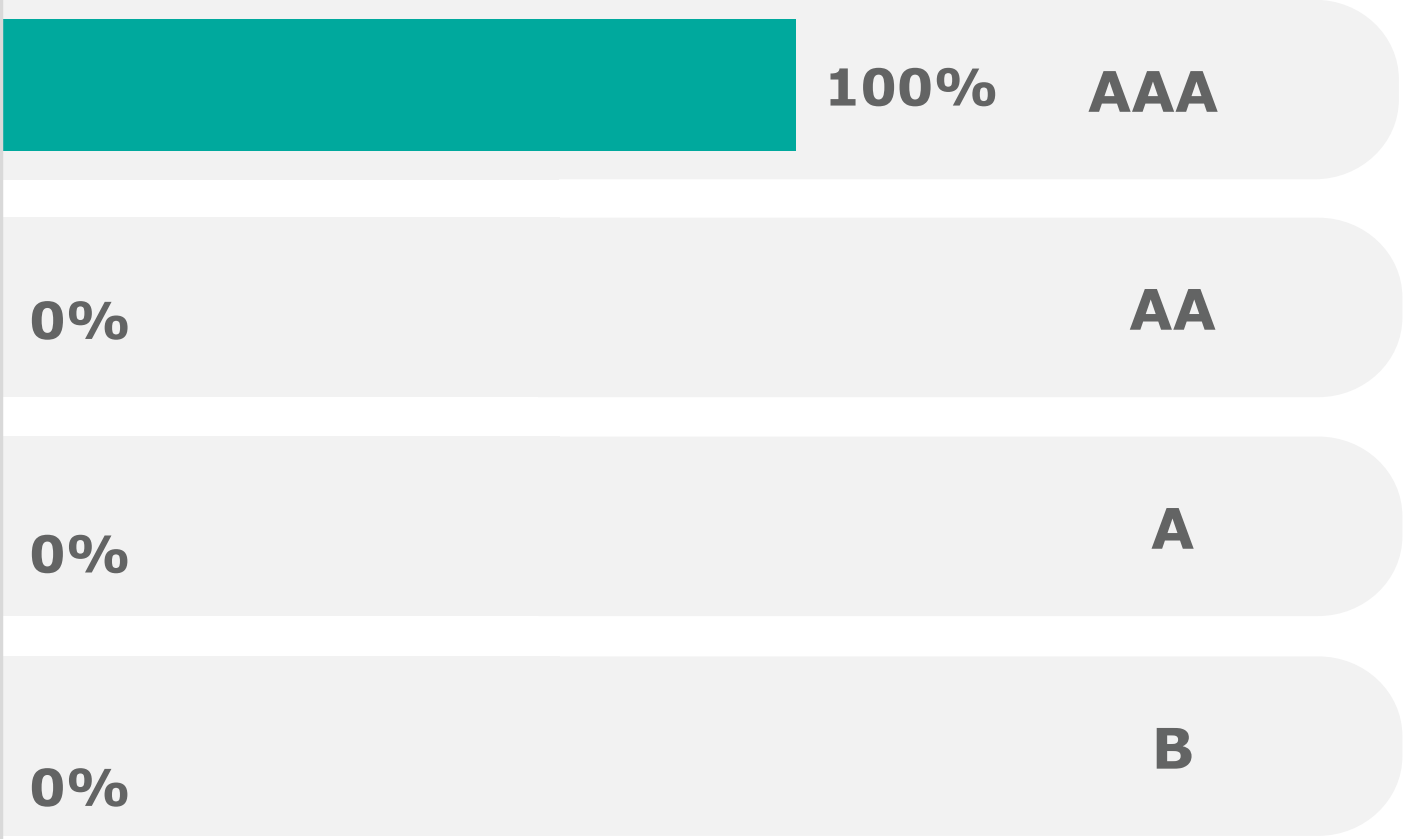


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

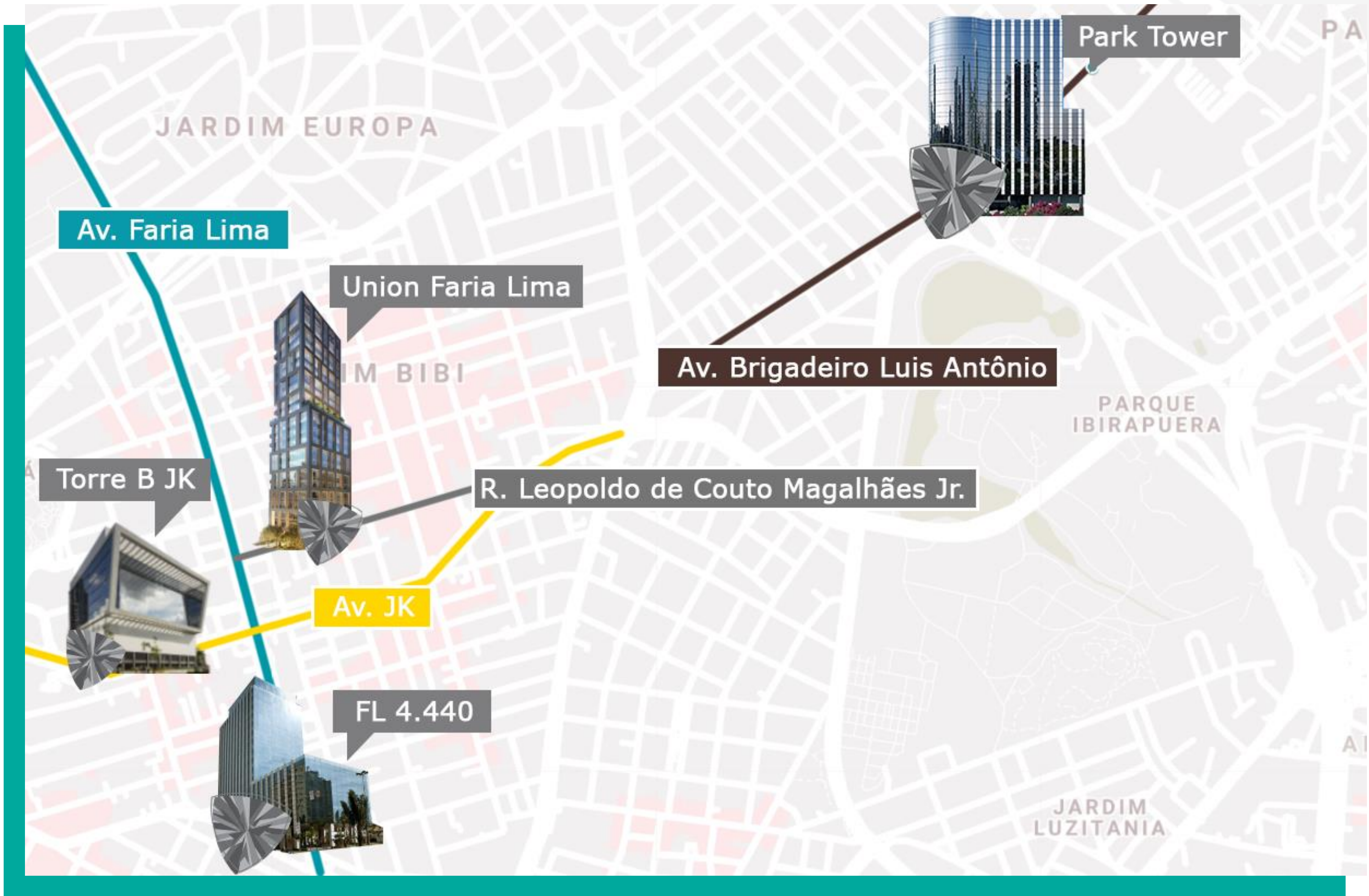


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

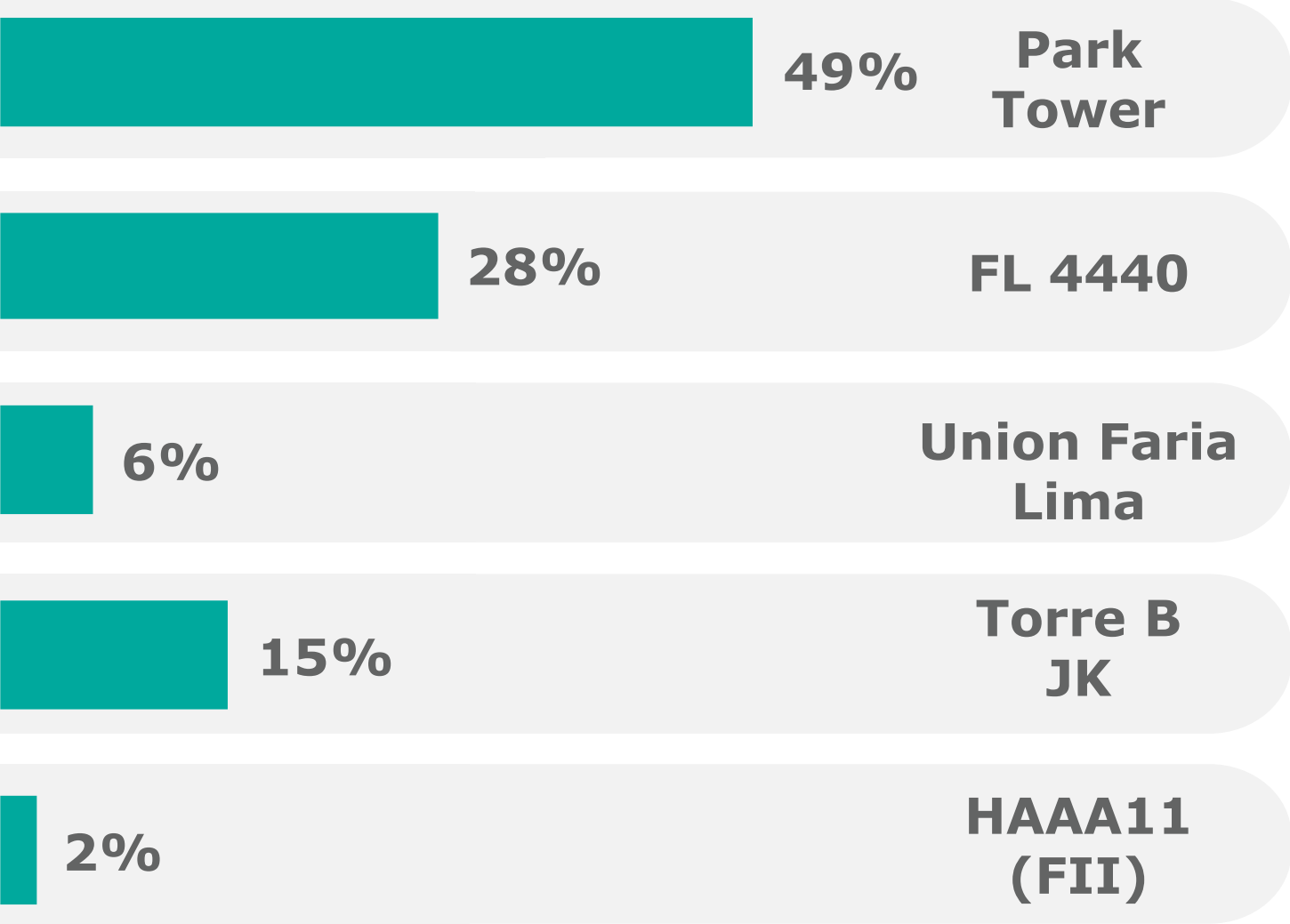


CARTEIRA DE ATIVOS

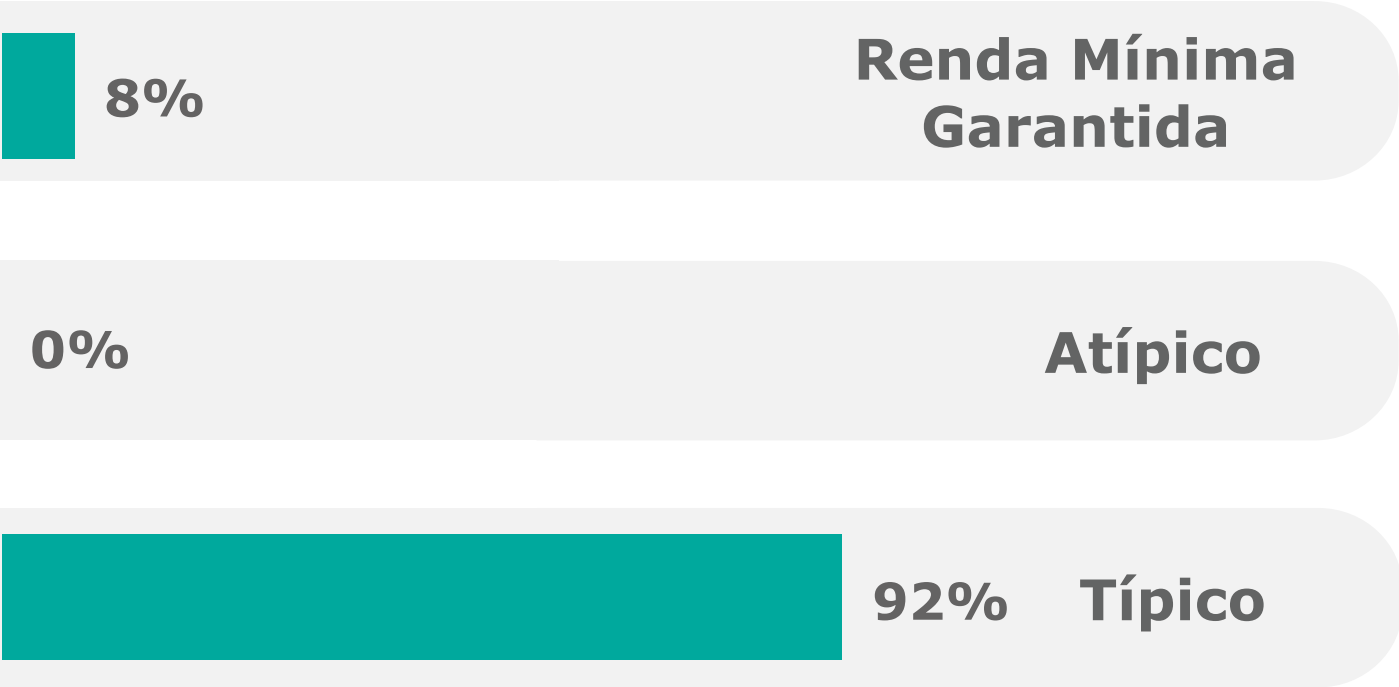


Portfólio resiliente

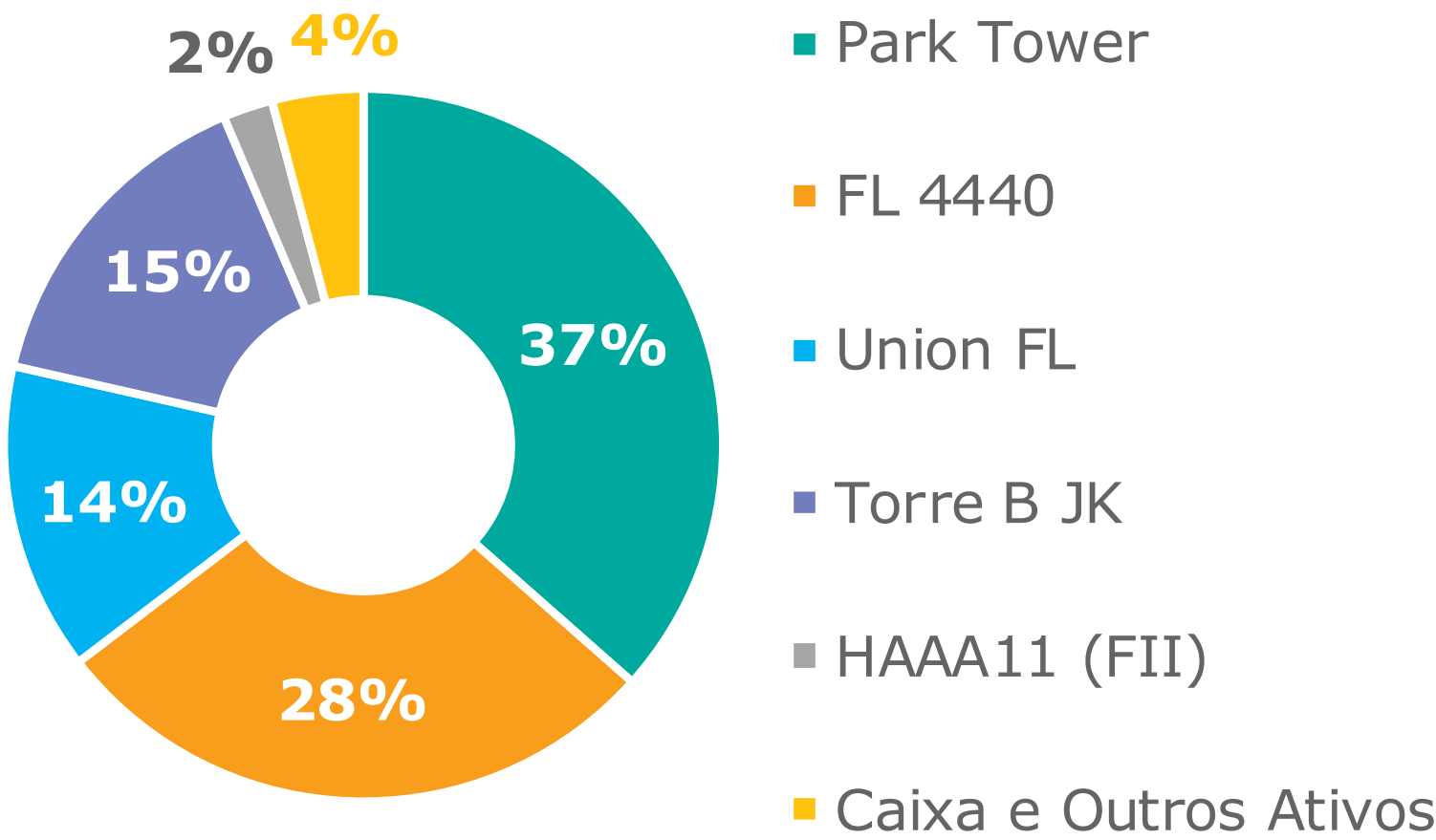
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% PL)



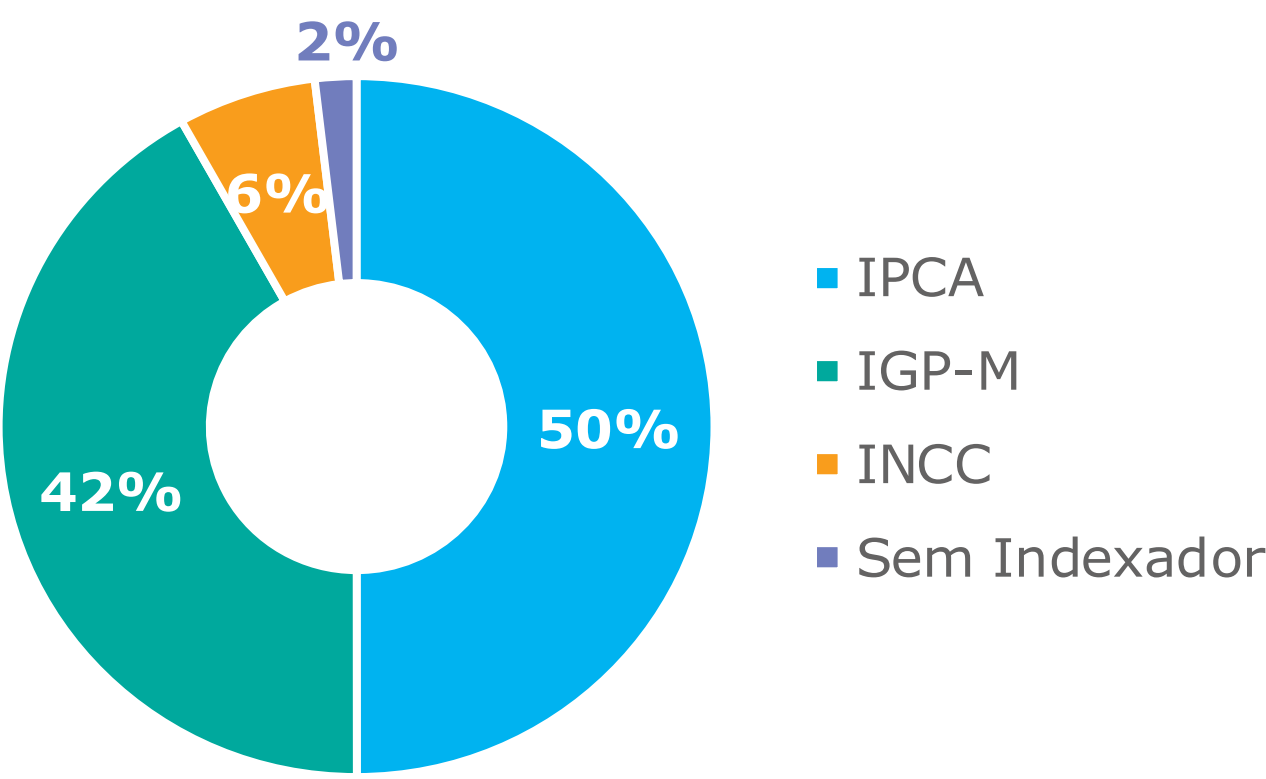
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

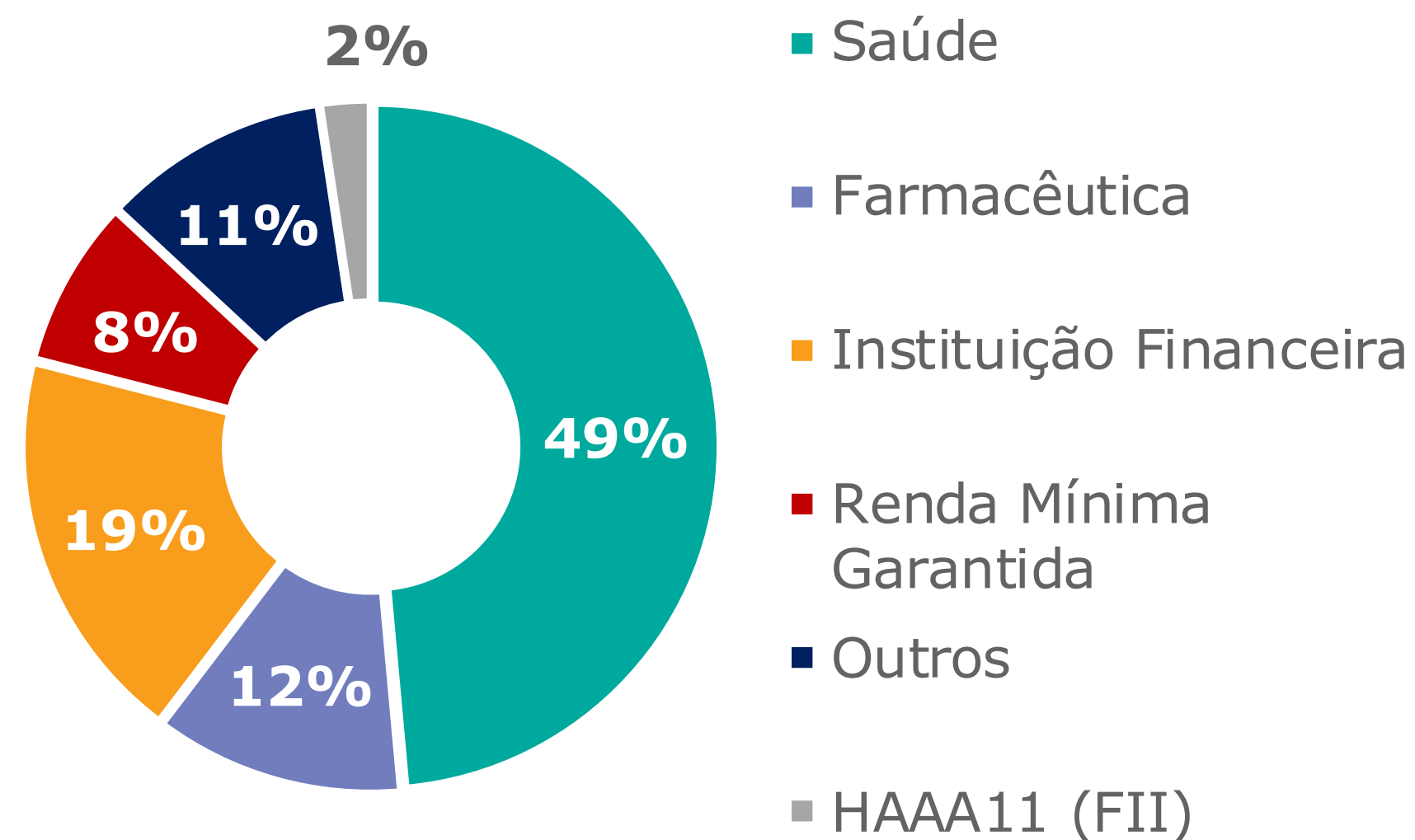


CARTEIRA DE ATIVOS

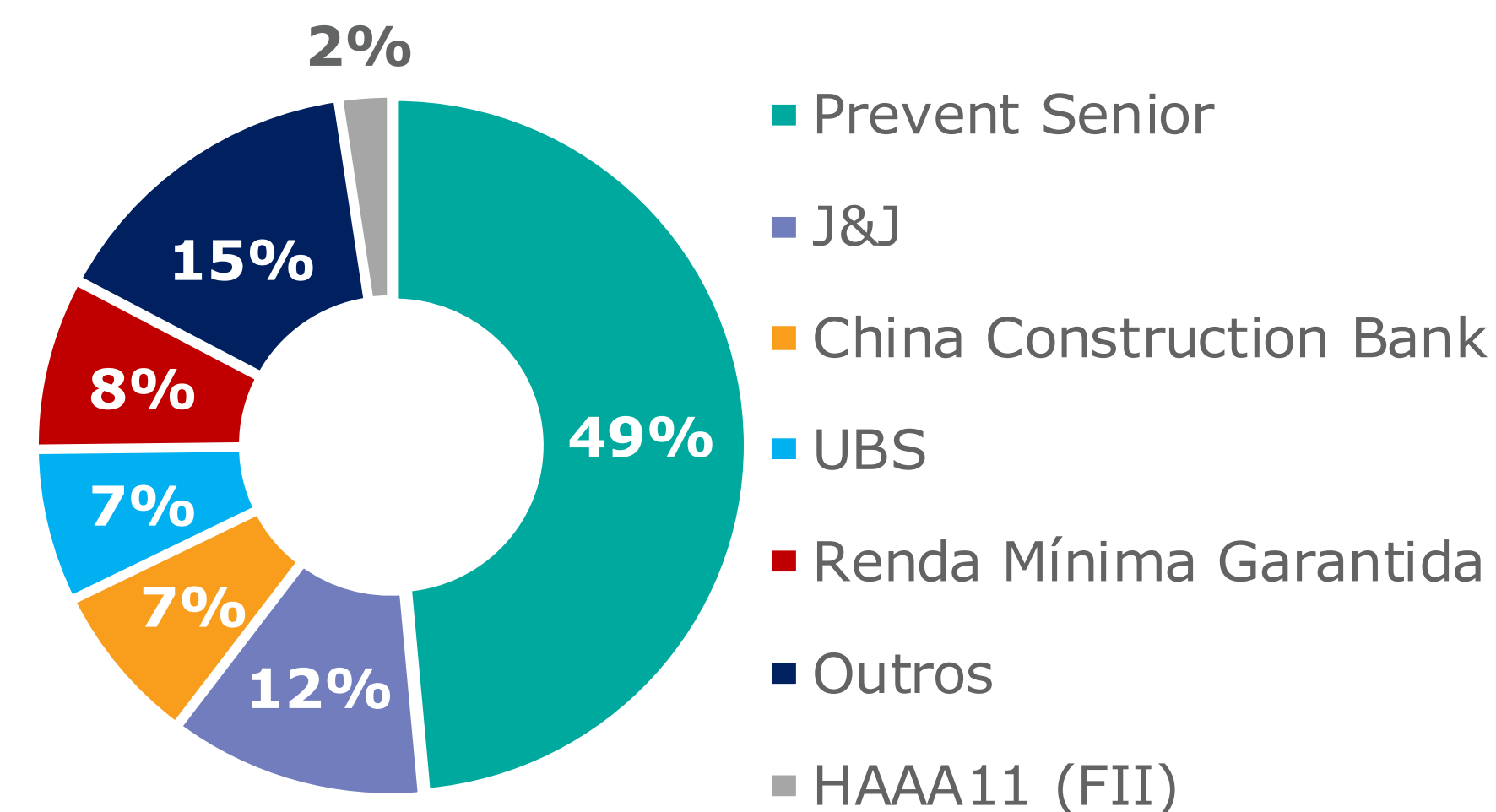


Portfólio conta com grandes nomes como **inquilinos**

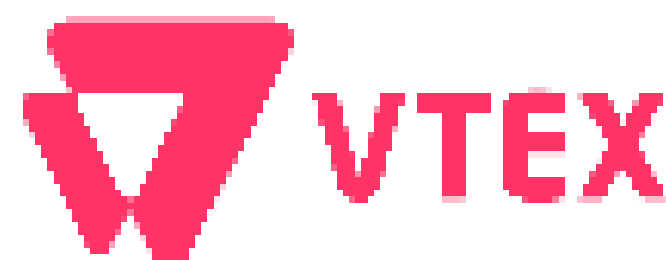
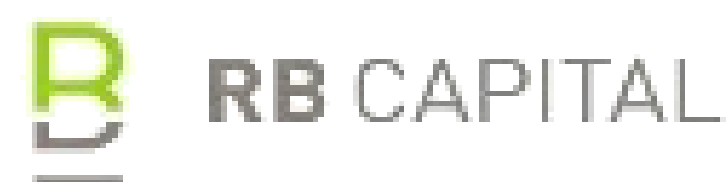
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



LOCATÁRIOS

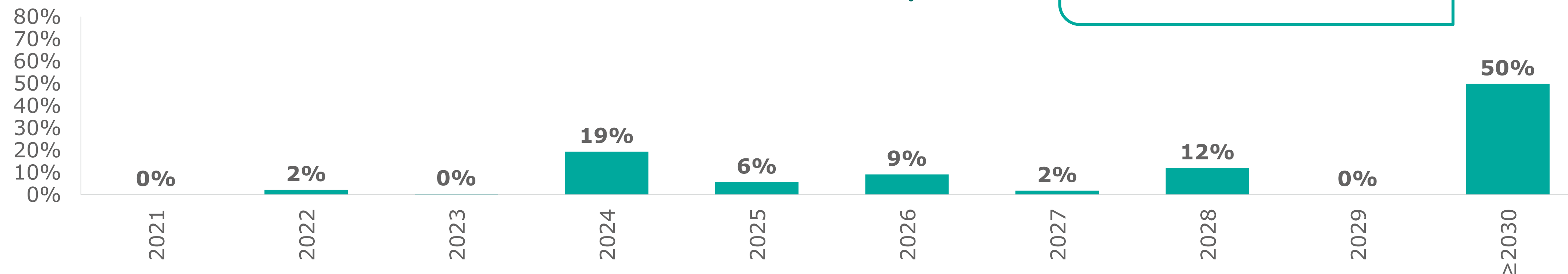


CARTEIRA DE ATIVOS



O portfólio do Fundo **não possui histórico de inadimplência e vacância física de 0,1%**

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



98% dos contratos vencem após 2024

SAÍDAS ESPERADAS

RB Capital
1.183 m² de ABL
Multa e aviso prévio de 6 meses
Data de saída: março 2022

ENTRADAS ESPERADAS

Veedha Agentes Autônomos de Investimentos
1.183 m² de ABL
Prazo: 5 anos
Início: abril 2022

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

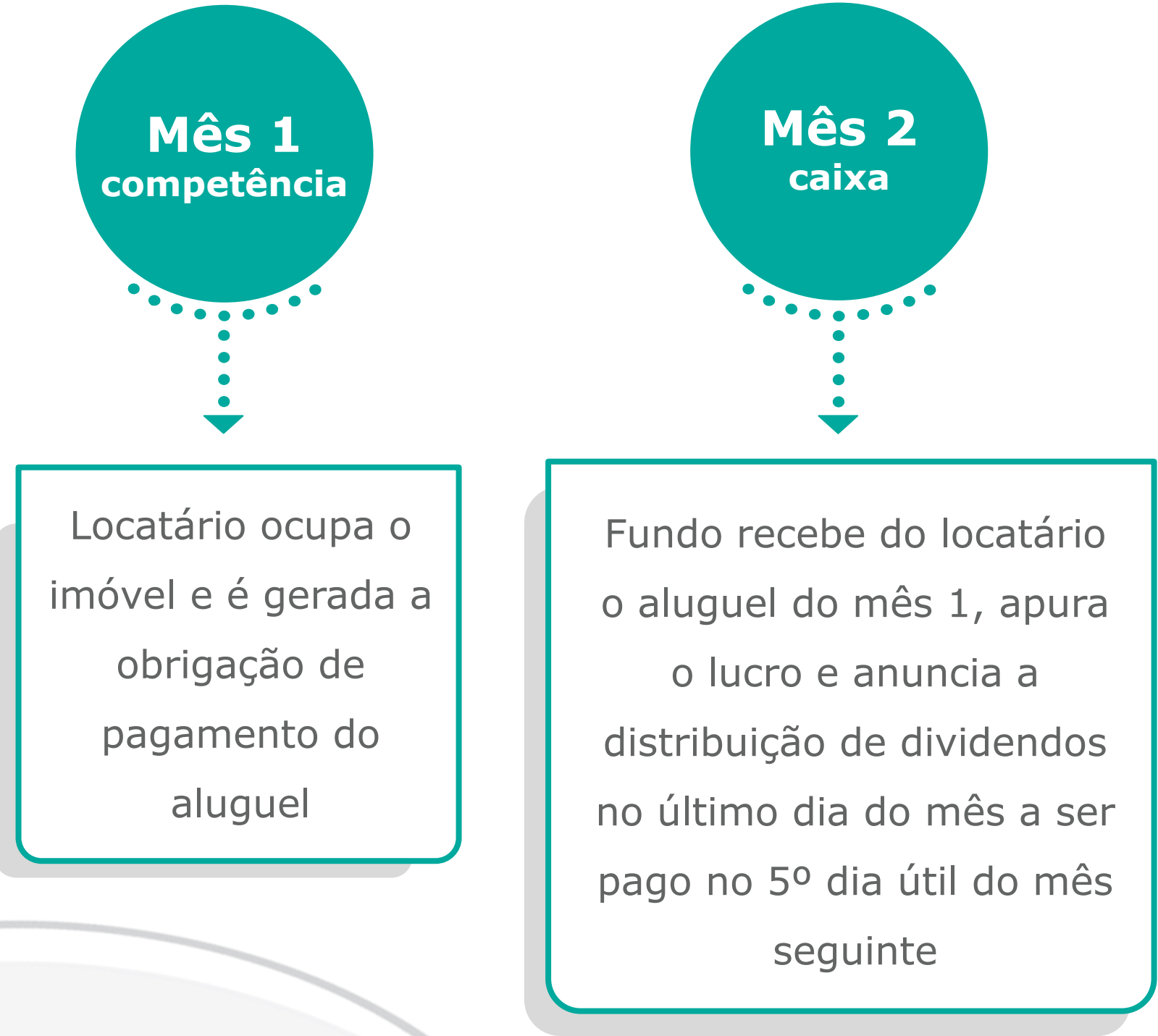
07

Comentários Finais / Q&A

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$/cota)



Distribuição recorrente de R\$ 0,56/cota

MÊS COMPETÊNCIA	jul-21	ago-21	set-21	2021 ¹
MÊS CAIXA	ago-21	set-21	out-21	
Receita Imobiliária	0,65	0,69	0,70	5,20
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Despesas Operacionais	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(0,29)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(0,30)
Resultado Operacional	0,58	0,61	0,63	4,90
Receitas Financeiras	0,01	0,01	0,00	0,13
Despesas Financeiras	0,00	(0,08)	(0,08)	(0,15)
Resultado Financeiro Líquido	0,01	(0,07)	(0,07)	(0,02)
Lucro Líquido	0,59	0,54	0,56	4,88
Reserva de Lucro	(0,03)	0,02	0,00	(0,01)
Resultado Distribuído ²	0,56	0,56	0,56	4,87

¹Regime competência;
²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

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  **SITAWI**

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.

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

2ª Emissão de Cotas

04

Portfólio

05

Resultado Financeiro e Distribuições

06

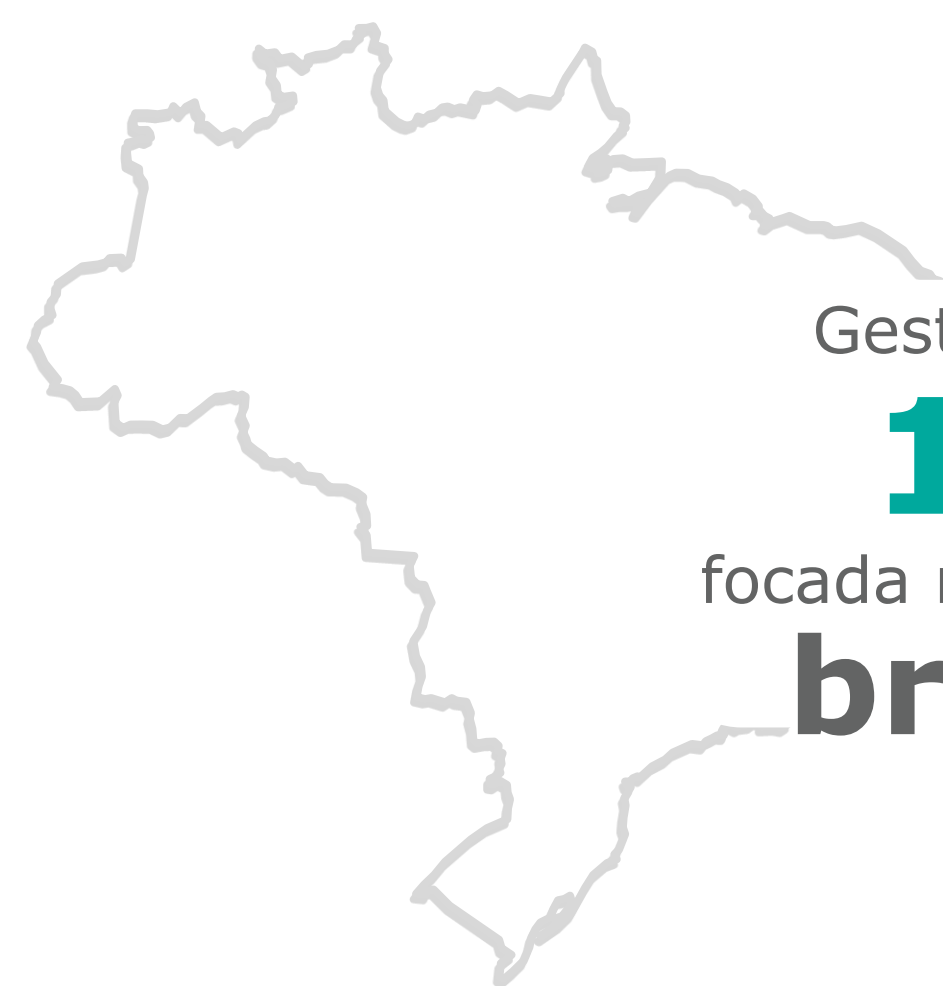
Certificação ASG

07

Comentários Finais / Q&A

COMENTÁRIOS FINAIS / Q&A

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

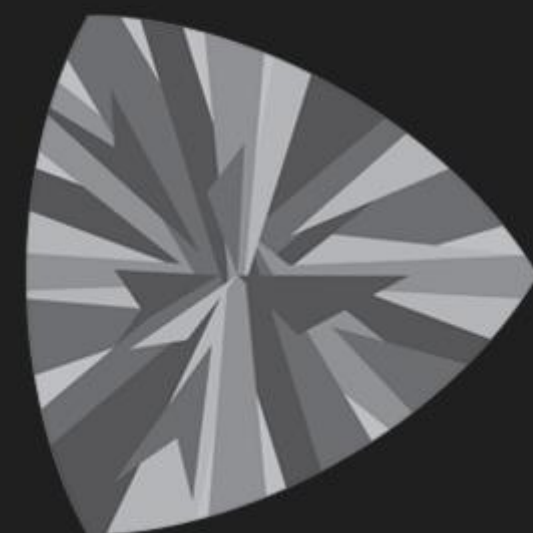


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.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.