



FII VBI PRIME PROPERTIES

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 4T20
25 de março 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

Histórico do Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

02

Destaques do Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

03

Portfólio

[CLIQUE AQUI](#)

04

Resultado Financeiro e Distribuições

[CLIQUE AQUI](#)

05

Panorama de Mercado

[CLIQUE AQUI](#)

06

Comentários Finais / Q&A

[CLIQUE AQUI](#)

01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

ESTRATÉGIA DO FUNDO

Obtenção de renda e ganho de capital através de um portfólio diversificado de ativos no segmento corporativo



Gestão ativa de portfólio de **edifícios corporativos**



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**

LINHA DO TEMPO



01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

DESTAQUES DO FUNDO



2 ativos
NO PORTFÓLIO

Park Tower
Faria Lima 4.440



33.396 m²
de ABL²



11
LOCATÁRIOS

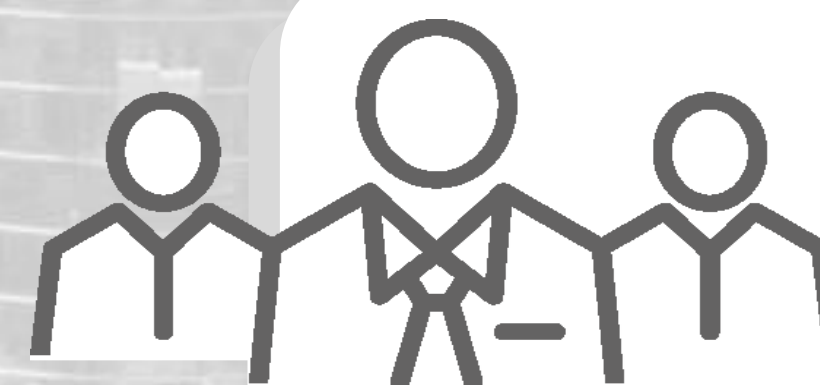


0%
VACÂNCIA
FÍSICA



R\$ 937,4 milhões
PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 949,0 milhões
VALOR DE MERCADO



27 mil
COTISTAS

01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

ATIVO FL 4.440

REAJUSTES IGP-M

100% dos contratos que previam reajuste pelo IGP-M até o momento foram reajustados

Incremento na receita imobiliária de aproximadamente **R\$0,03** por cota desde o IPO do Fundo

RENOVAÇÕES 2021

China Construction Bank

- Renovação do contrato de 2021 para 2024 referente a 6.240 m² de ABL
- Reajuste com impacto positivo na receita imobiliária de aproximadamente **R\$ 0,01 por cota** por mês

IMPACTO COVID 2020 e 2021 na CARTEIRA

Não houve inadimplência durante o ano de 2020 e 2021 na carteira e foi concedido diferimentos somente no contrato de locação da cafeteria e estacionamento



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



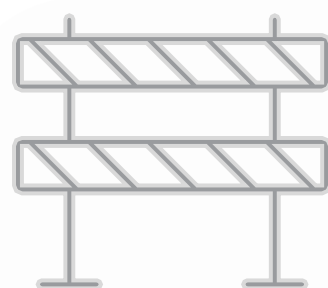
ATIVO FL 4.440

Plano de investimentos previstos



OBJETIVO

Maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima



MELHORIAS

Todos os aspectos relacionados a reparos, manutenção e melhorias na operação

RENOVAÇÕES 2021

- Modernização do Lobby
- Retrofit dos bicicletários e vestiários
- Retrofit do elevador de serviço
- Upgrade do sistema de acesso

»» Obras em andamento

MODERNIZAÇÃO NO LOBBY

Projeto do Lobby desenvolvido pelo Studio Arthur Casas

Início da obra: Fevereiro 2021

Conclusão da obra: previsão de Junho 2021

Em 18 de Março estava 17% concluída



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



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

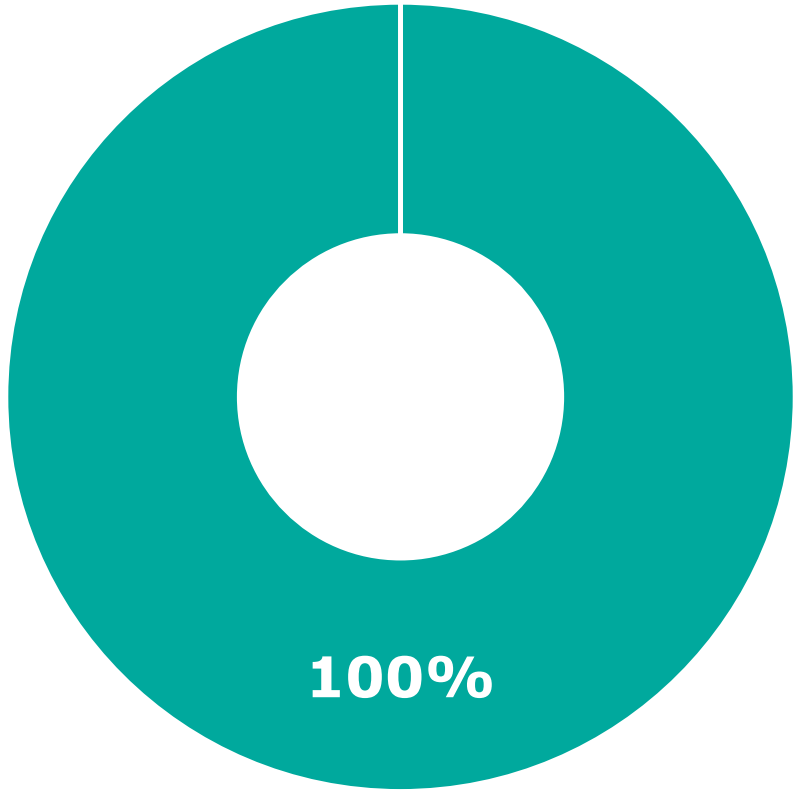
FII

29,0

3,1%

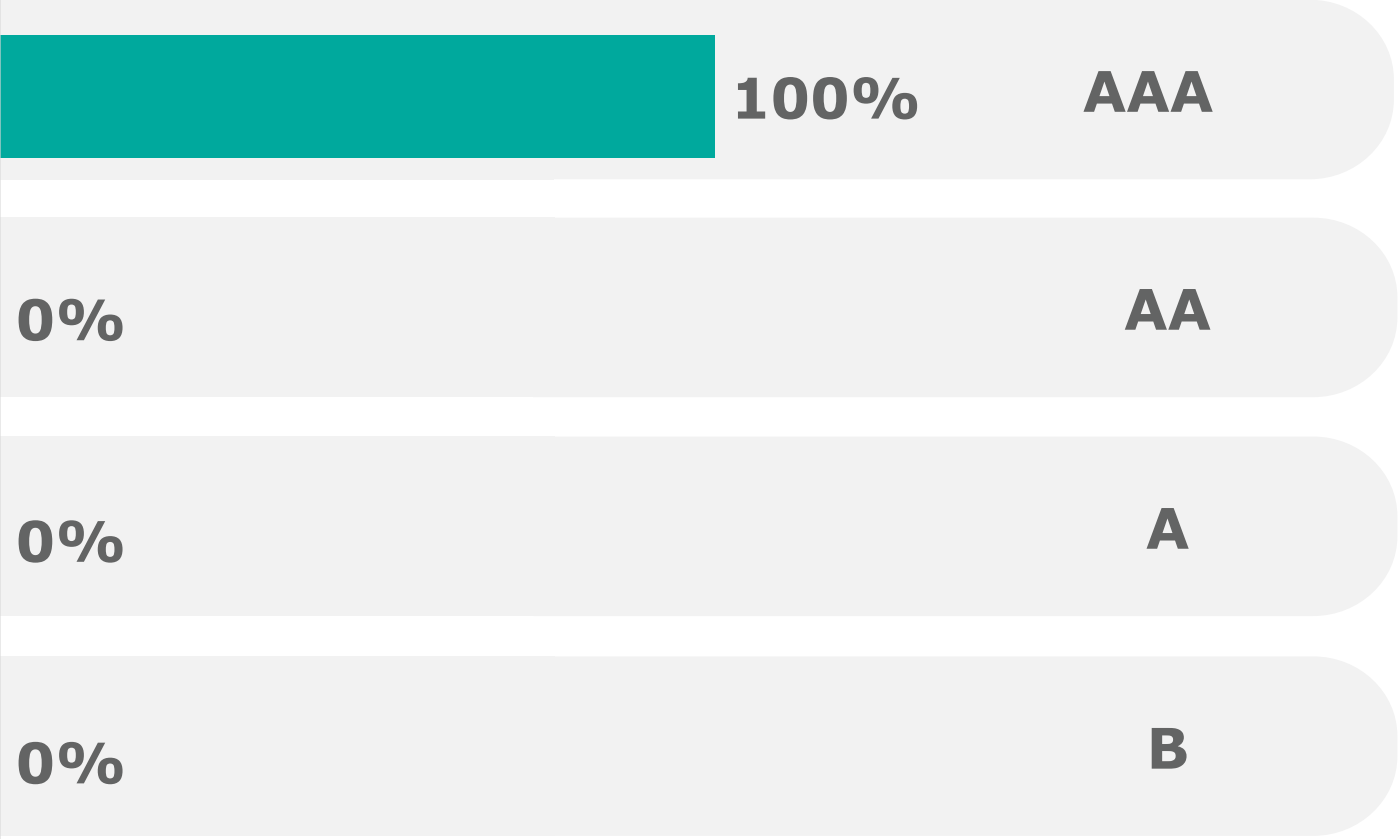
CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

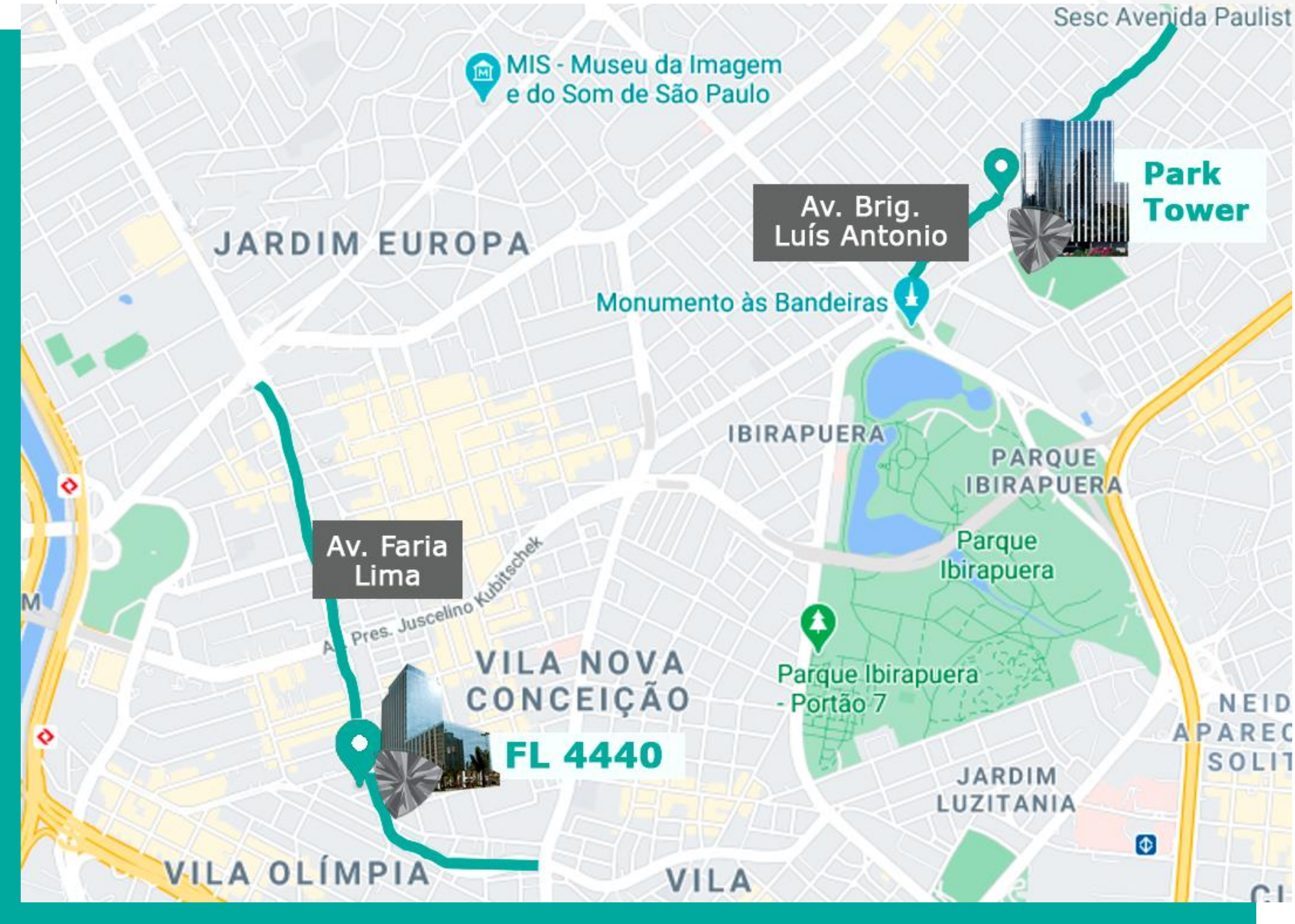


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

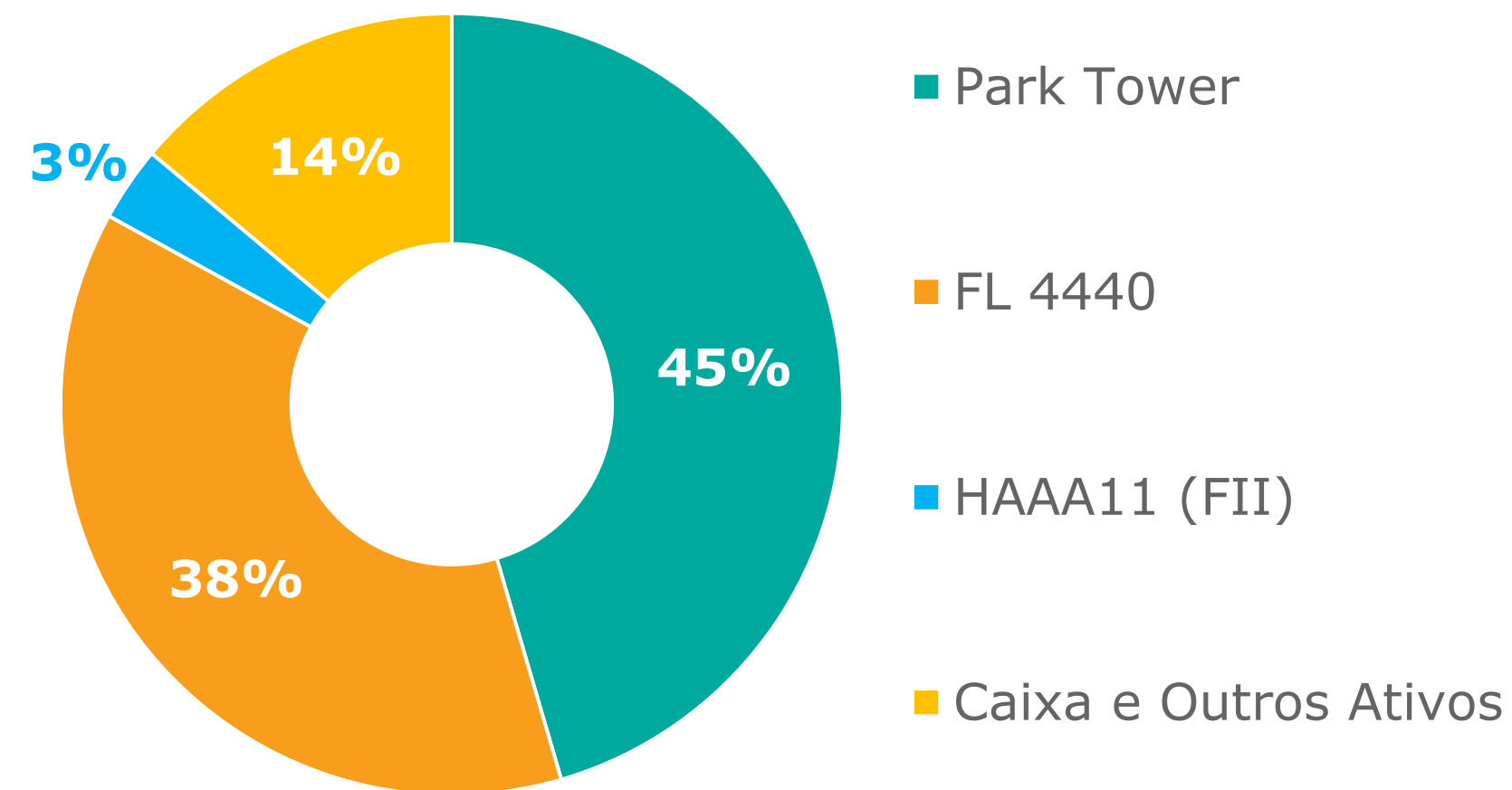


CARTEIRA DE ATIVOS

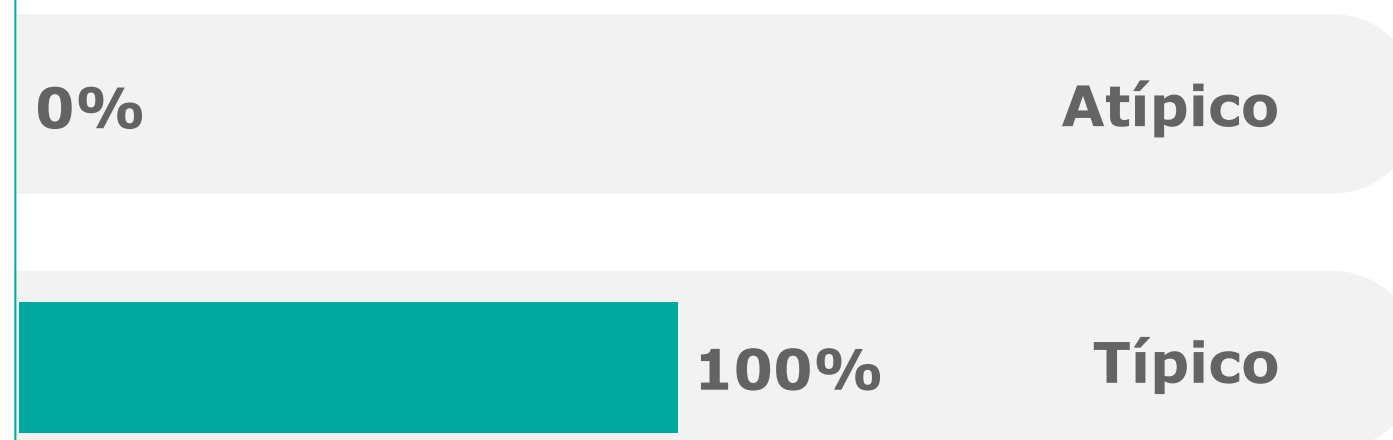


99% do portfólio indexado ao IGP-M
(exceto estacionamento)

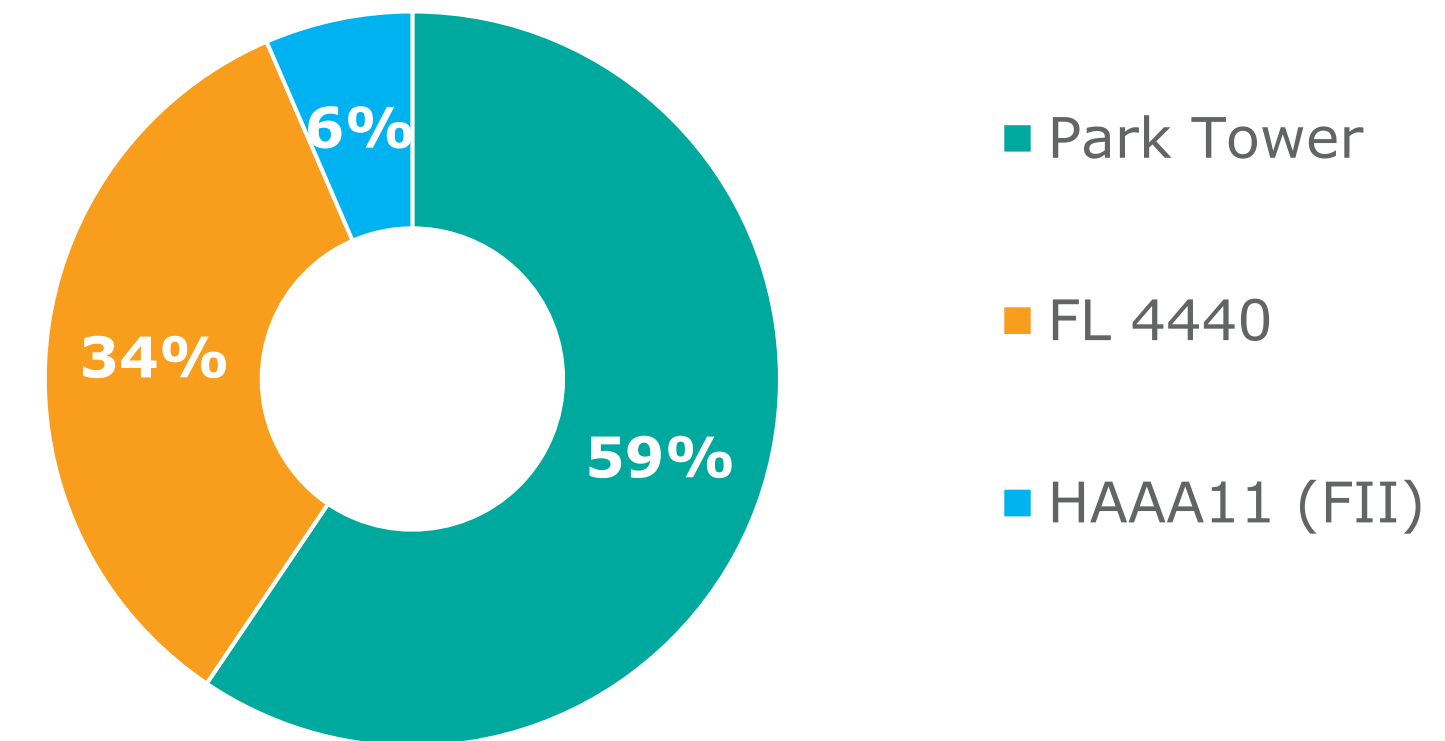
ALOCÇÃO POR ATIVO (% PL)



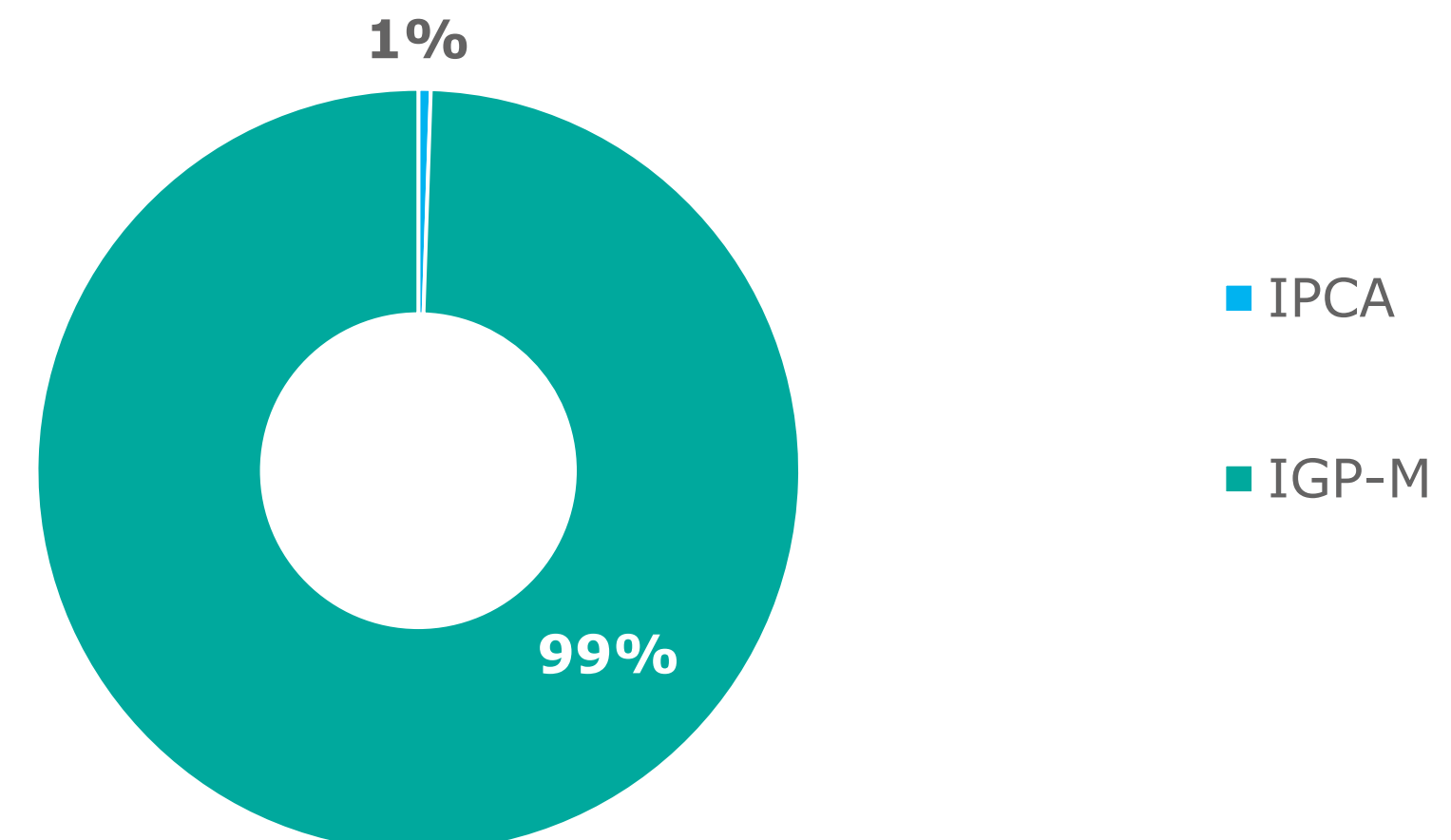
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

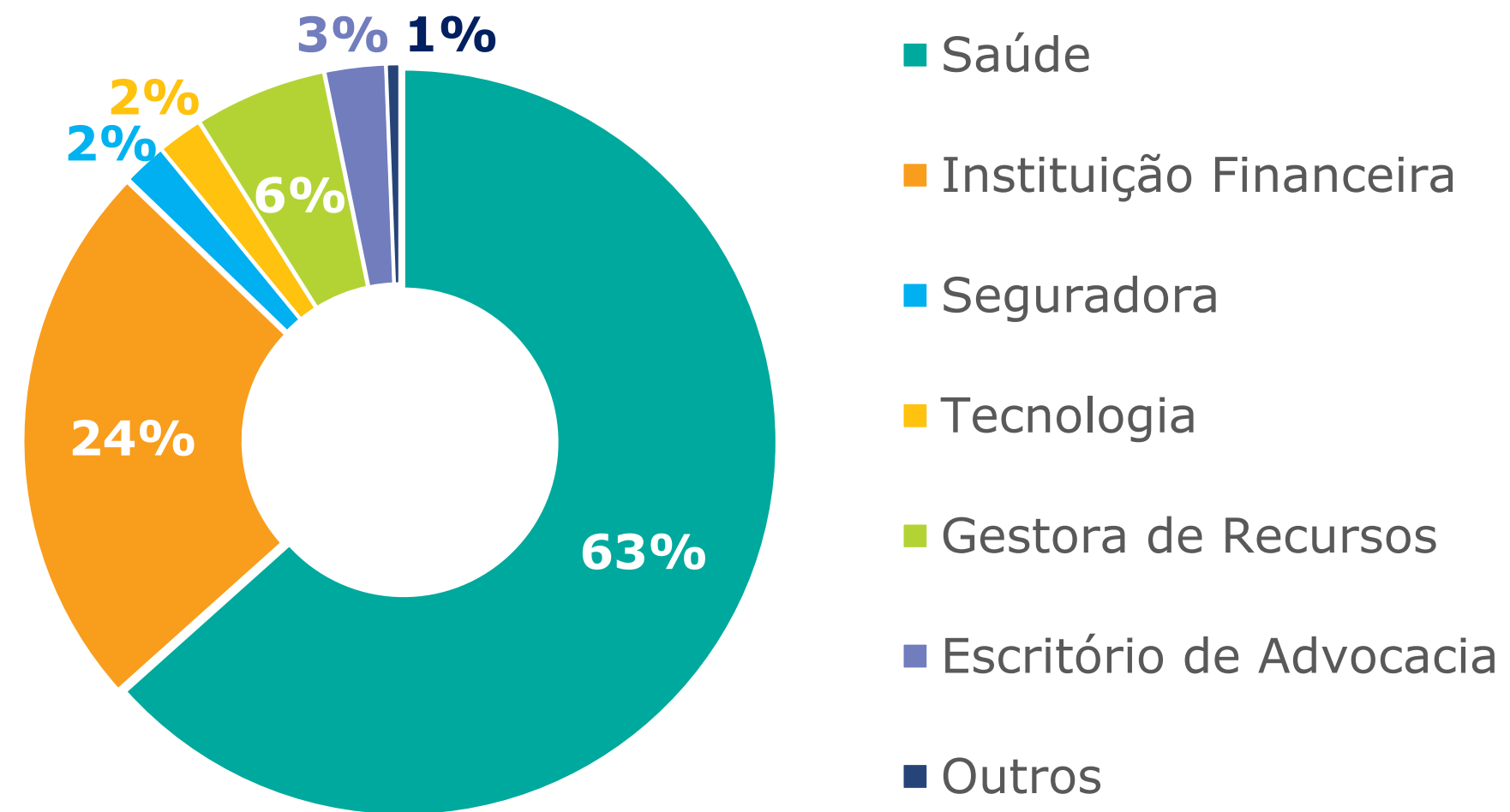


CARTEIRA DE ATIVOS

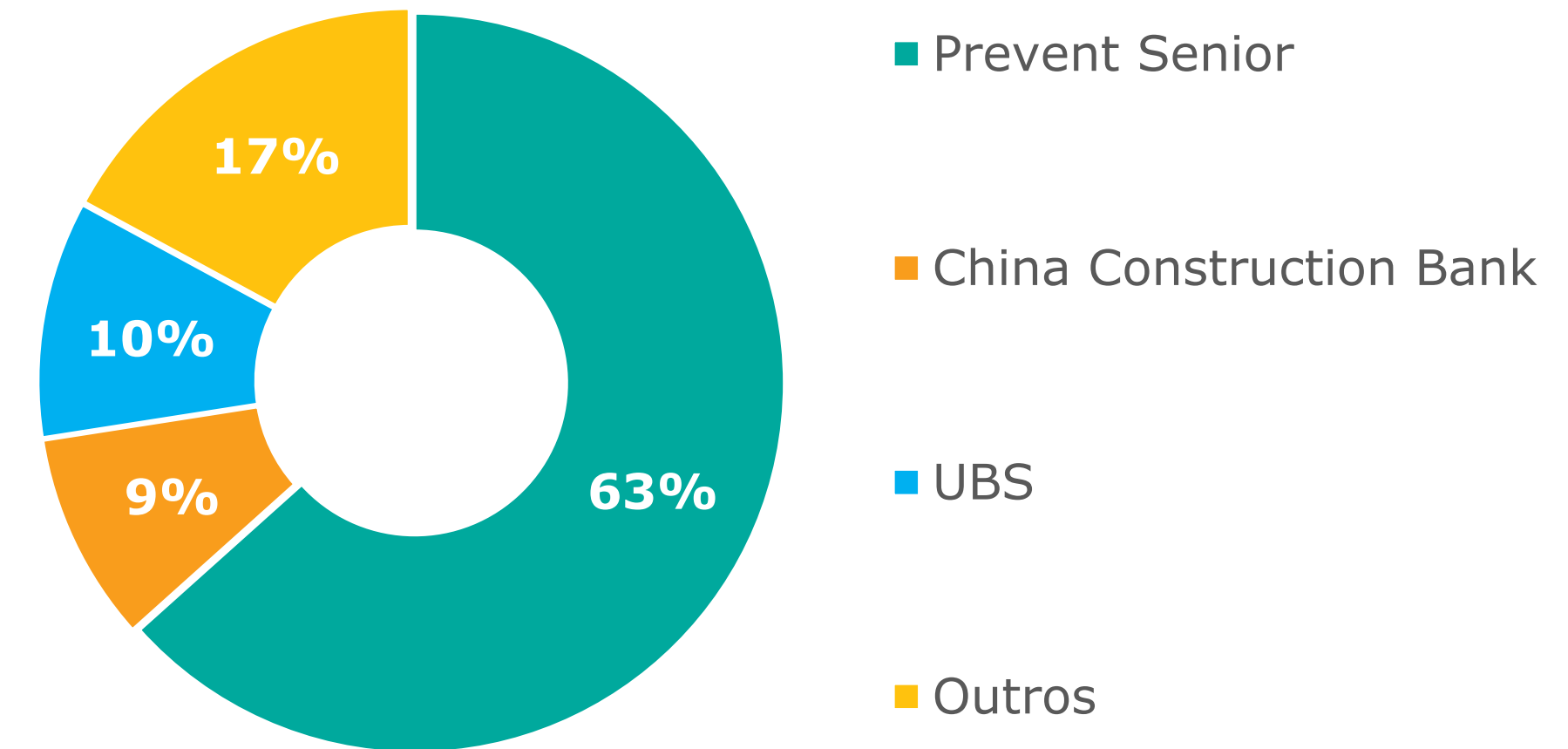


Portfólio conta com grandes nomes como **inquilinos**

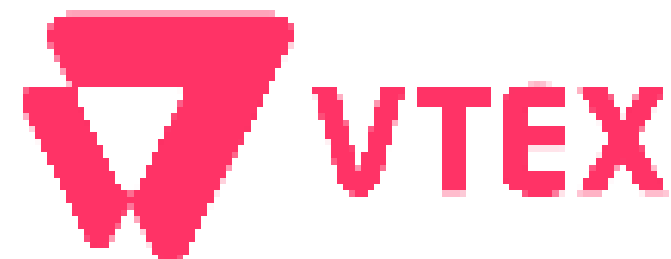
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



LOCATÁRIOS

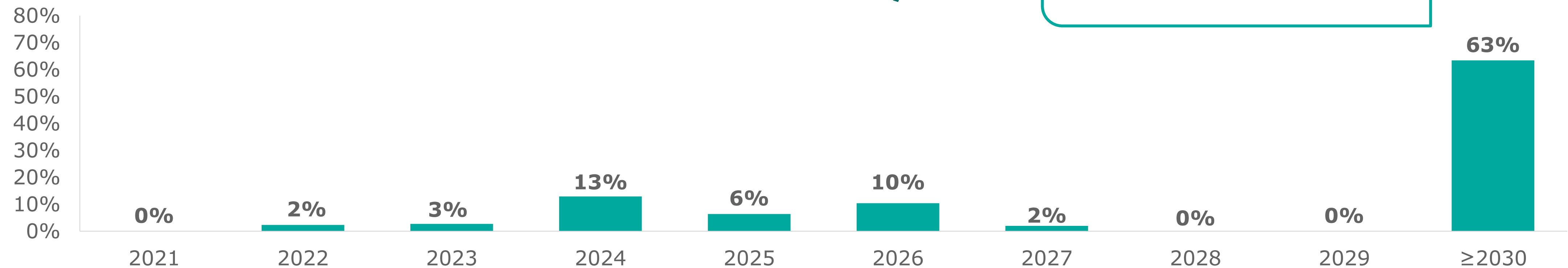


CARTEIRA DE ATIVOS



Portfólio **resiliente**

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



95% dos contratos vencem após 2024

O portfólio do Fundo **não possui histórico de inadimplência**

Localizado no Jardins, uma das principais regiões da cidade, o **Fundo está 100% locado**

01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

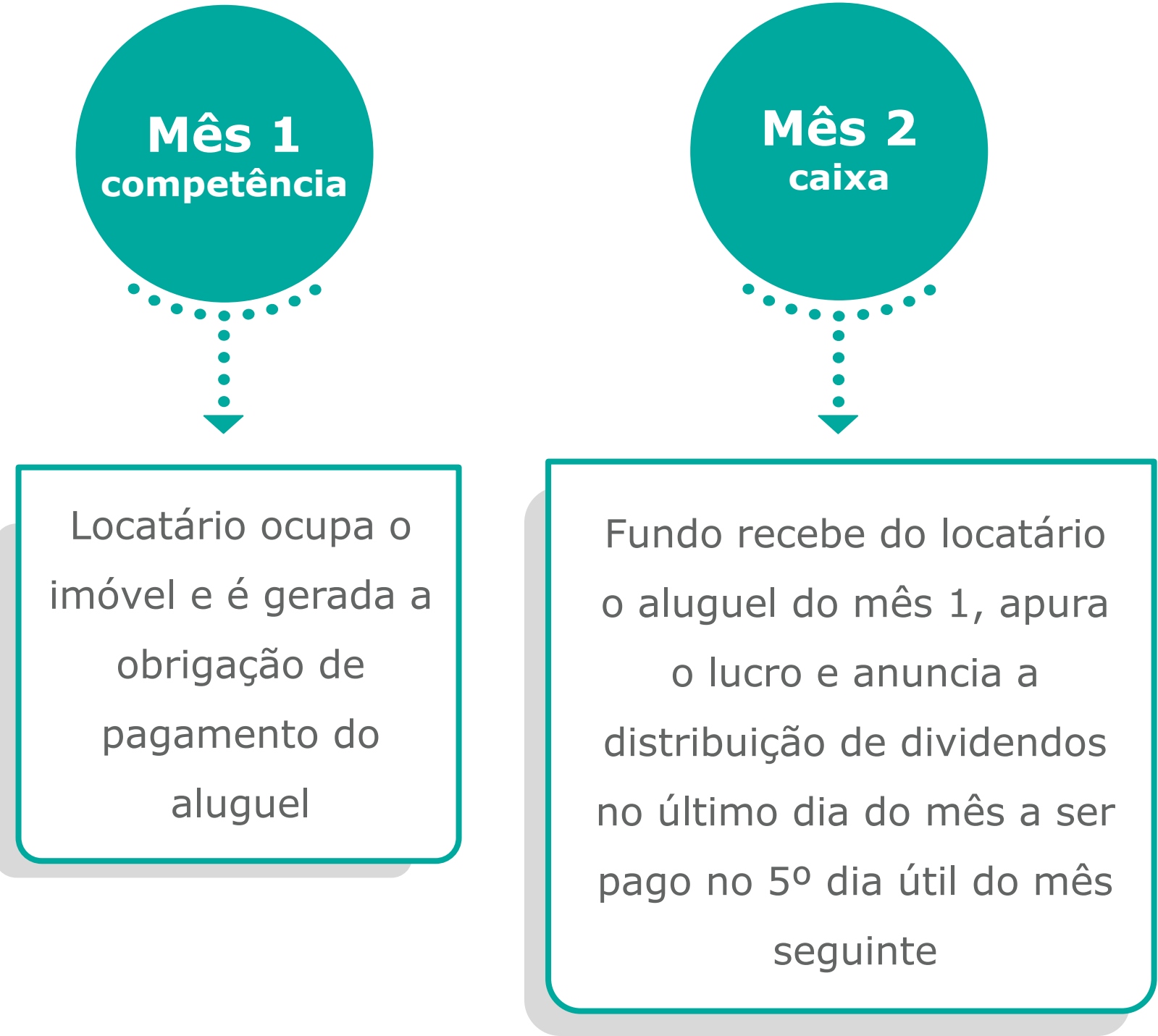
06

Comentários Finais / Q&A

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)



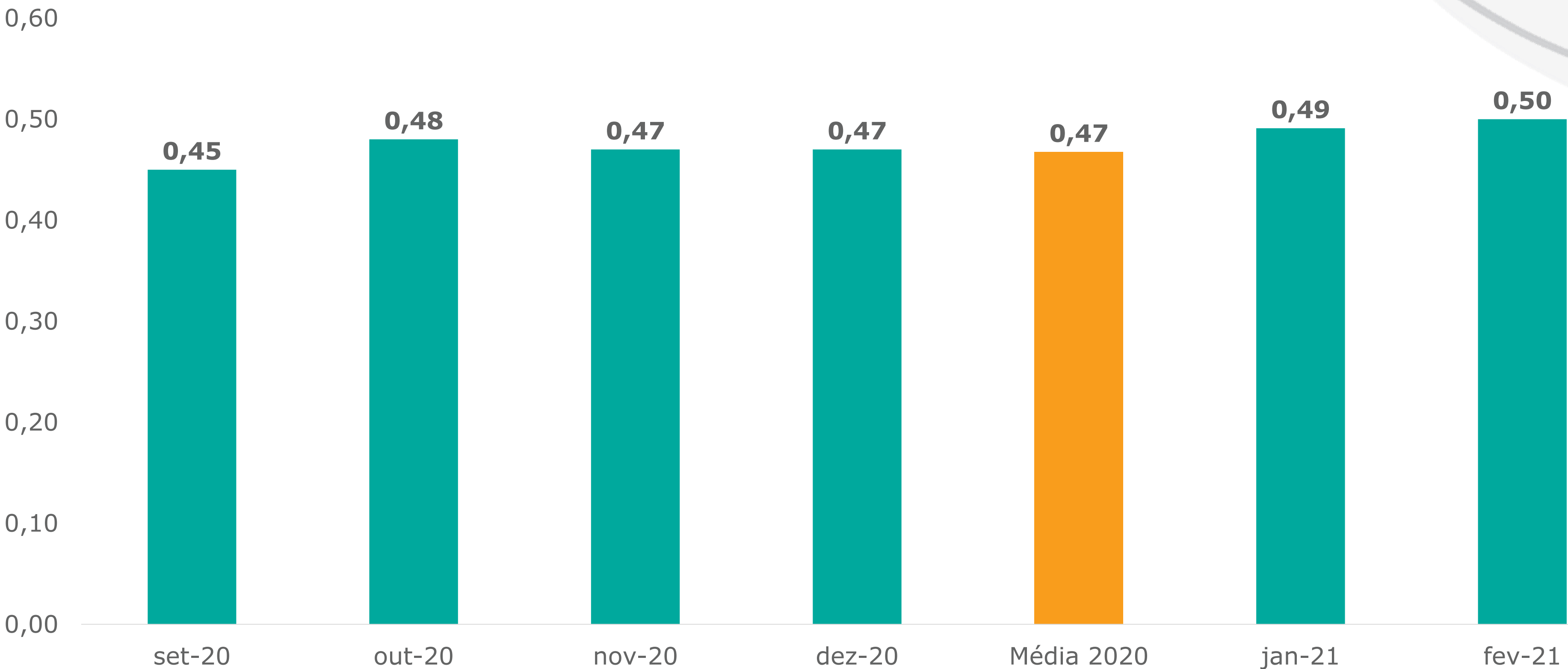
MÊS COMPETÊNCIA →	jan-21	4T20 ¹	2020 ¹
MÊS CAIXA →	fev-21		
Receita Imobiliária	5,0	13,7	21,6
Despesas Imobiliárias	0,0	(0,0)	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,3)	(0,6)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
Despesas – Total	(0,1)	(0,3)	(0,6)
Resultado Operacional	4,8	13,4	21,0
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,2	1,9
Lucro Líquido	5,0	13,6	22,9
Reserva de Lucro	(0,2)	0,3	0,0
Resultado Distribuído²	4,9	13,9	22,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,50	1,43	2,36

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

RENDIMENTOS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



ago-20	set-20	out-20	nov-20	Média 2020	dez-20	jan-21
--------	--------	--------	--------	------------	--------	--------

Mês Caixa

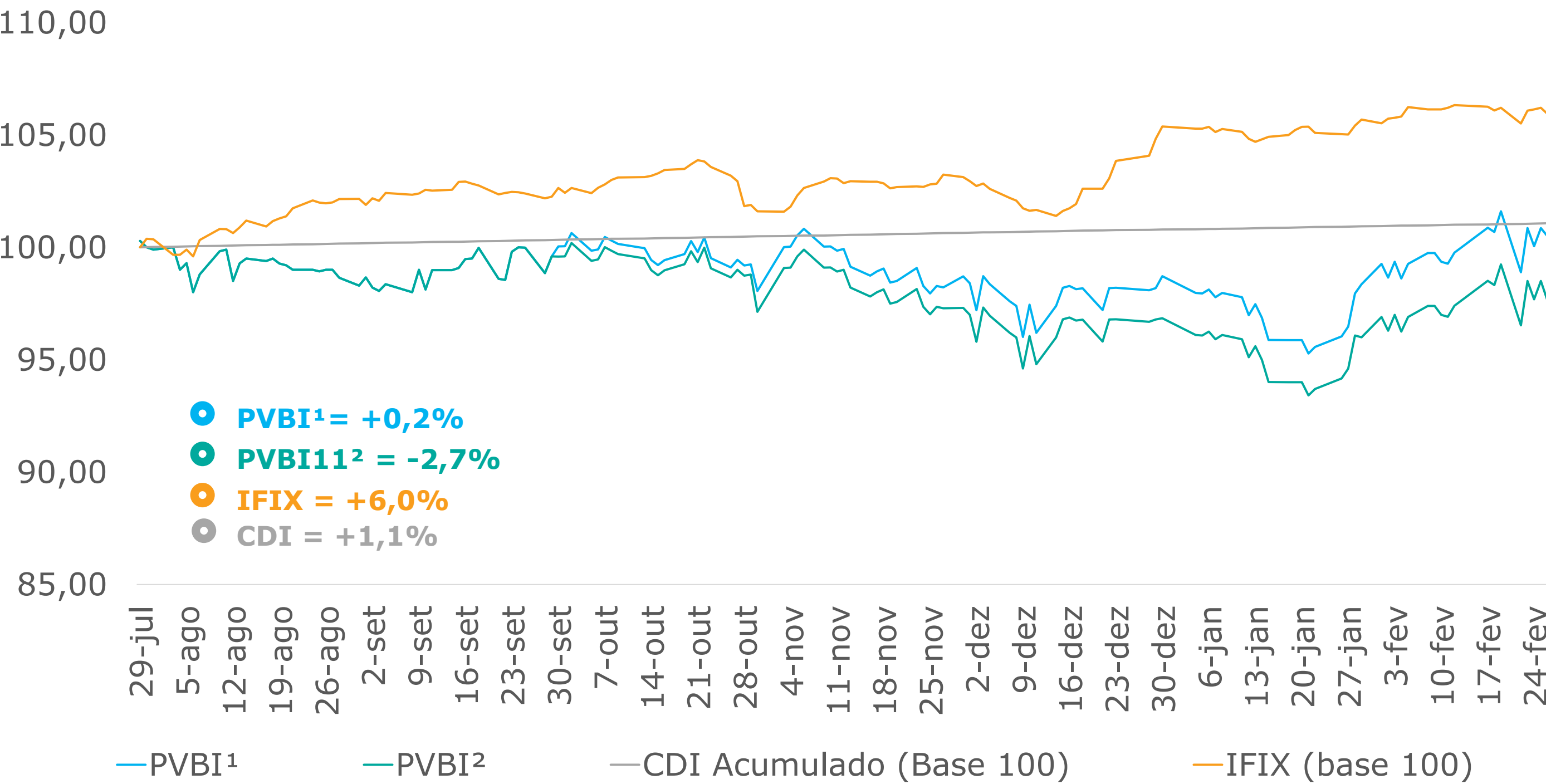
Mês Competência

RENTABILIDADE



Em 26/02, o **valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,63** enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,44. O Fundo, ao final de fevereiro, acumulava **rentabilidade de +0,2%¹** contra +6,0% do IFIX e +1,1% do CDI.

PERFORMANCE DA COTA B3



1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	2,9%
Valor de cota na B3	97,63
Variação da cota na B3³	-2,7%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	0,2%
% Taxa DI	19%
% Taxa DI Gross-up⁴	22%

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

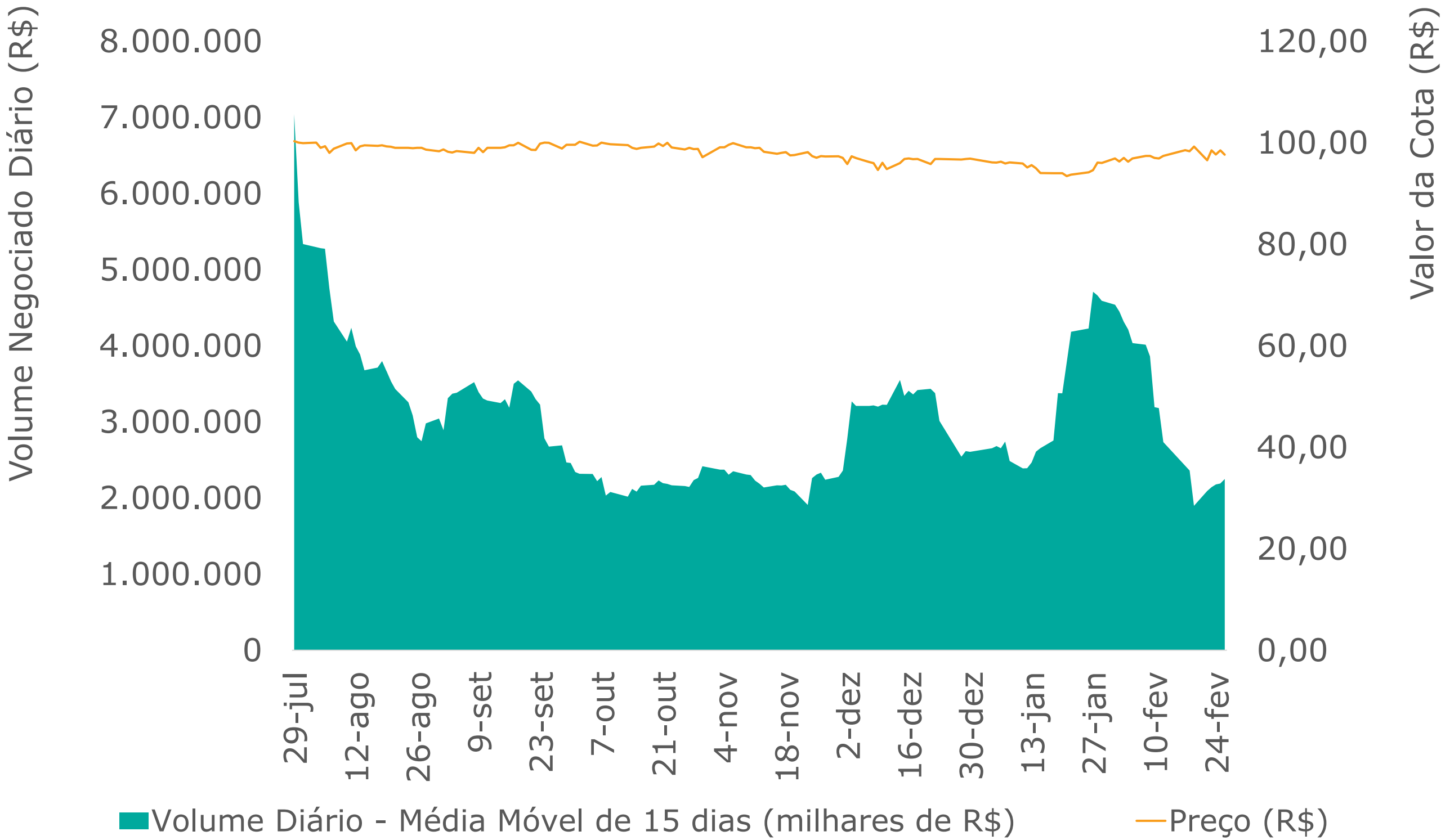
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

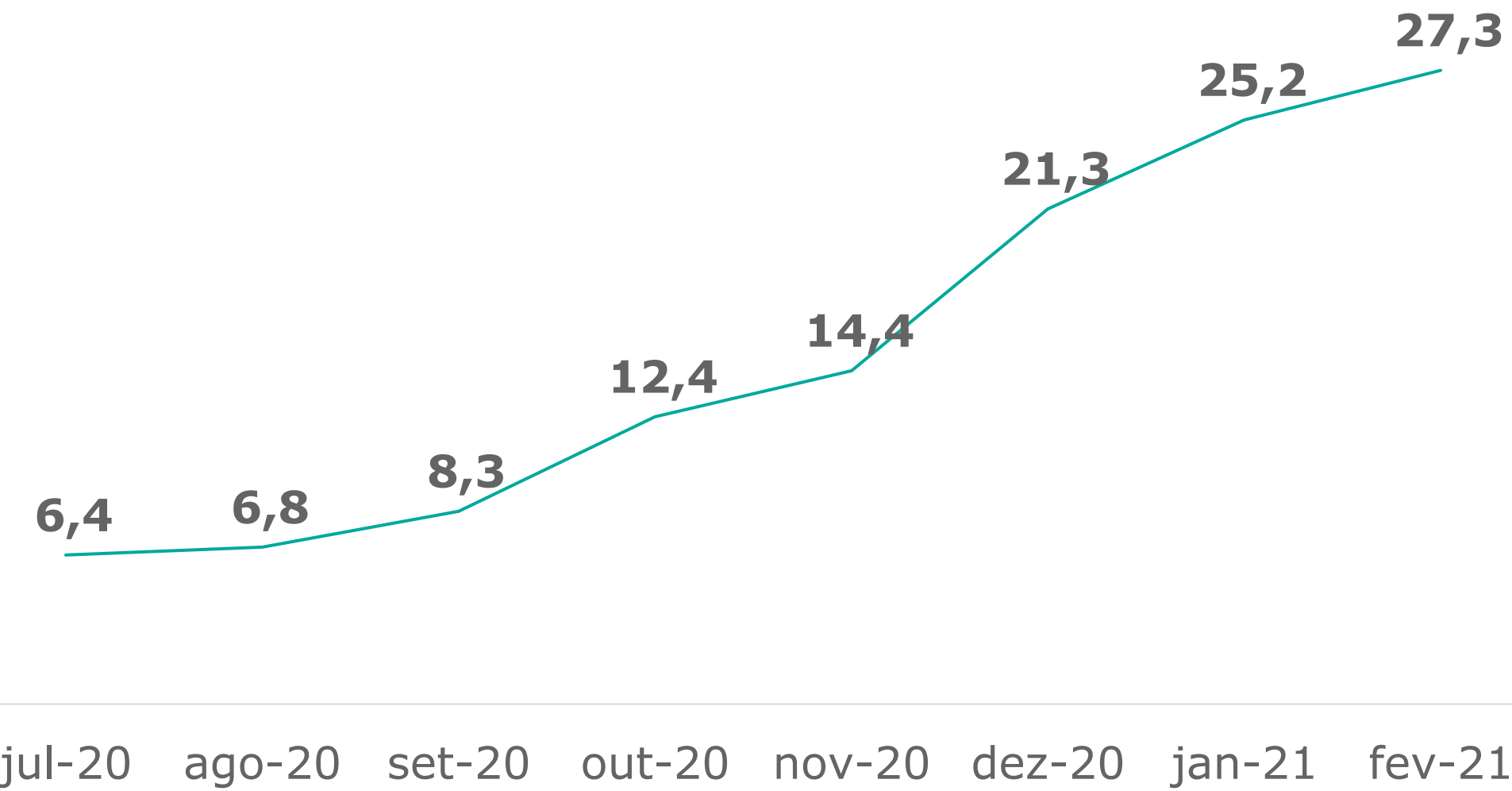


Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma **liquidez média diária de R\$ 2,1 milhões**.
Ao final de fevereiro, o Fundo possuía **27 mil cotistas**.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL EM 2020

MERCADO GERAL: 8.446.600 m² **CLASSE A/A+:** 3.654.000 m²

OUTROS

Estoque: 1,7 milhões m²
Vacância: 18,2%

MARGINAL

Estoque: 3,4 milhões m²
Vacância: 25,2%

CENTRO

Estoque: 337,9 mil m²
Vacância: 14,4%

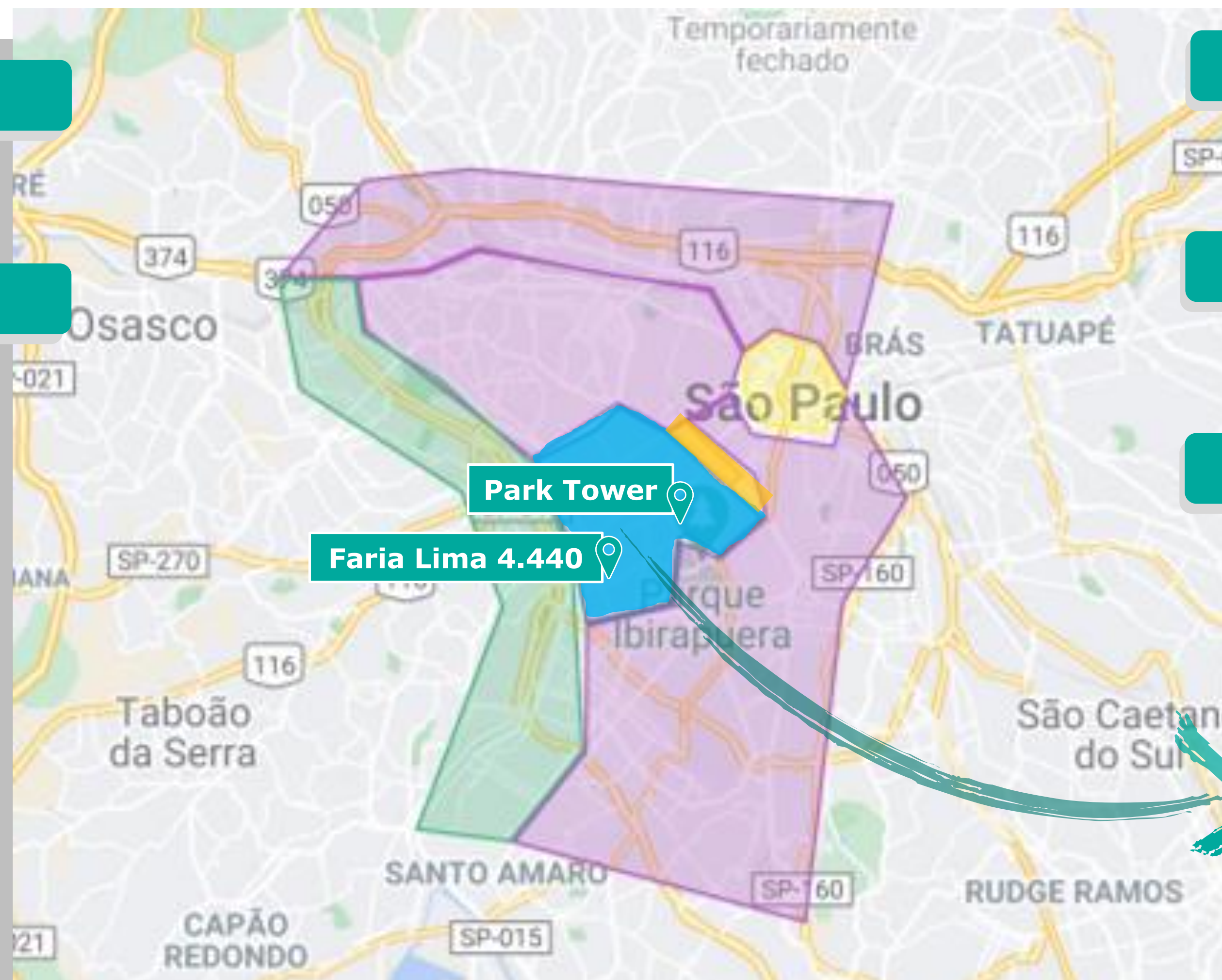
PAULISTA

Estoque: 1,2 milhões m²
Vacância: 14,4%

JARDINS

Estoque: 1,9 milhões m²
Vacância: 9,1%

Ambos os ativos do PVBI estão localizados na região do **Jardins**, região com a menor vacância (9,1%) dentro da cidade de São Paulo



PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO 2020 vs 2019

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 2% do estoque no ano, atingindo um valor de 8,5 milhões de m² em 2020



+2%

2020
8,5 milhões m²

2019
8,3 milhões m²

VACÂNCIA

Aumento de aproximadamente 370 bps no ano, atingindo o maior valor desde 2018



-370 bps

2020
18,4%

2019
14,7%

PREÇO MÉDIO PEDIDO

O aumento no preço médio da cidade foi influenciado pela região dos Jardins



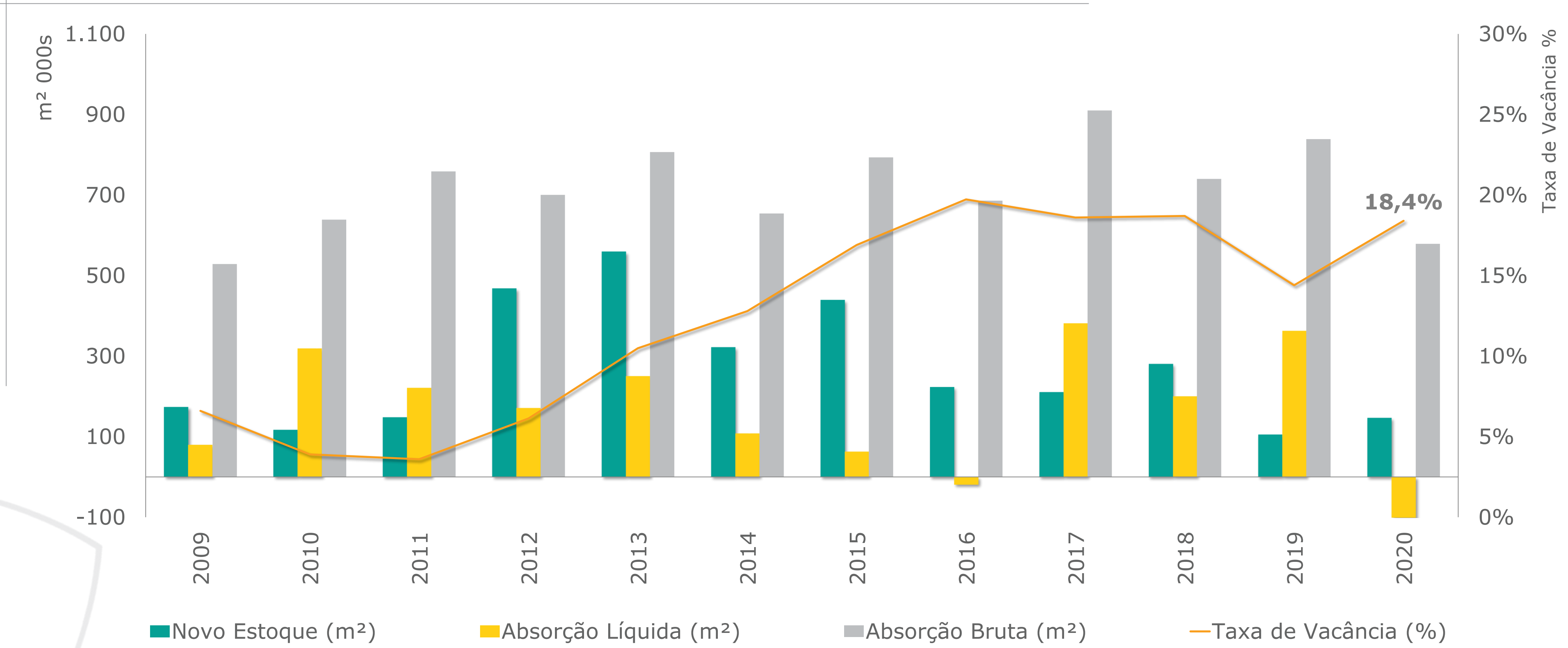
2020
R\$93,71/m²

2019
R\$88,43/m²

PANORAMA DE MERCADO

Em um ano marcado pela pandemia e alto volume de devoluções, São Paulo apresentou **absorção líquida negativa e vacância de 18,4%.**

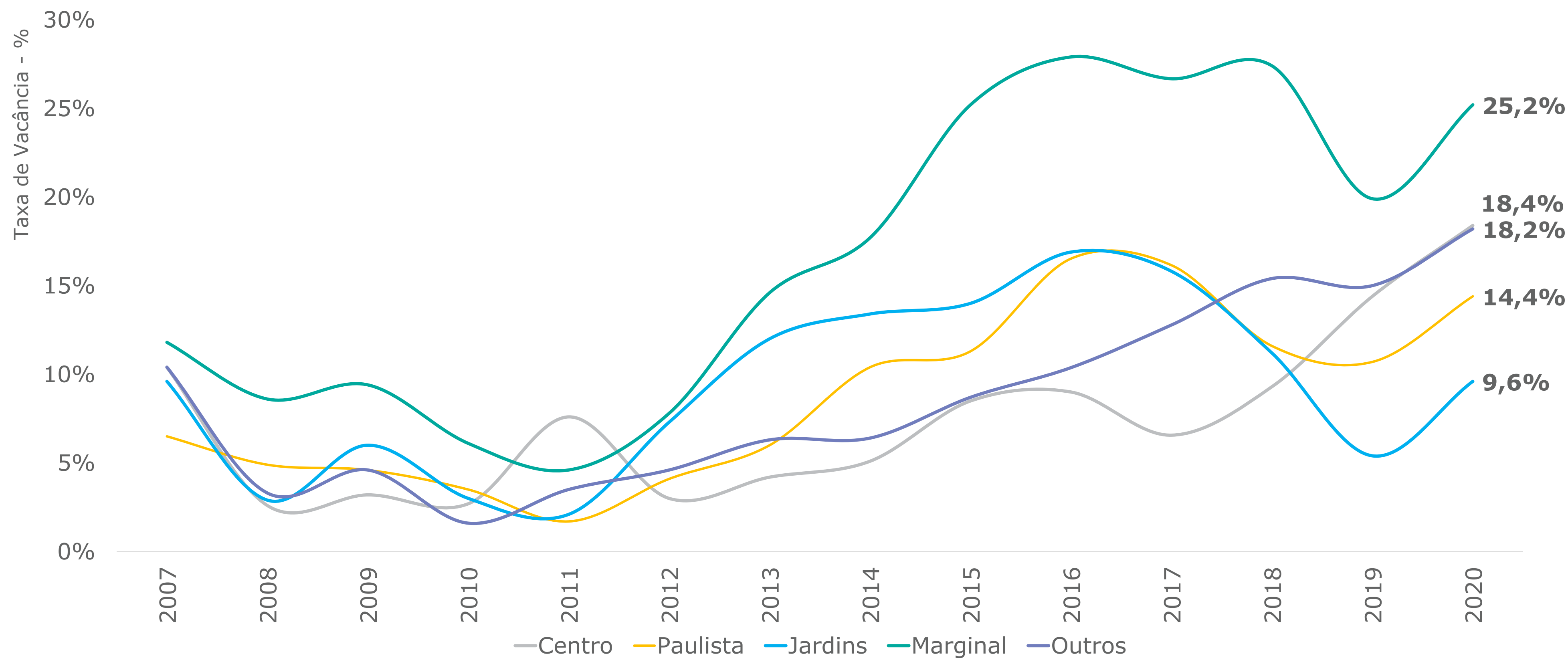
PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO

Enquanto a taxa de vacância de alguns mercados como o da Marginal está acima de 25%, a região dos Jardins se manteve em um patamar **abaixo dos 10% em 2020** após bater 5,4% em 2019.

TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



Fonte: CBRE

VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO

Após 147 mil m² entregues em 2020, são esperados **276 mil m²** adicionais em 2021, sendo **41 mil na região dos Jardins**.

NOVO ESTOQUE (M²)



PANORAMA DE MERCADO TENDÊNCIAS DE OCUPAÇÃO

MODELO HÍBRIDO É A TENDÊNCIA PARA OS PRÓXIMOS ANOS

NENHUM DIA DE
HOME OFFICE
44%

1 OU 2 DIAS DE
HOME OFFICE
26%

3 OU 4 DIAS
DE HOME
OFFICE
18%

5 DIAS
DE HOME
OFFICE
12%

70% DAS PESSOAS QUEREM TRABALHAR NO
ESCRITÓRIO A MAIOR PARTE DA SEMANA

30% DAS PESSOAS
QUEREM UM ACORDO DE
TRABALHO FLEXÍVEL

74% dizem que as pessoas
são o que mais sentem falta
no escritório

55% dizem que colaborar
com outras pessoas é mais
difícil em casa

51% dizem que ficar
atualizado sobre o que os
outros estão fazendo é mais
difícil em casa

PANORAMA DE MERCADO TENDÊNCIAS DE OCUPAÇÃO

O QUE SERÁ DIFERENTE NO FUTURO?

- 1 O trabalho remoto veio para ficar
- 2 O escritório também veio para ficar
- 3 As alocações de espaço irão favorecer "nosso espaço" em vez de "meu espaço"
- 4 Conferências se adaptarão a "presença mista"
- 5 As estratégias de amenidades se concentrarão em hospitalidade e serviços
- 6 As estratégias de ocupação de compartilhamento de mesa continuarão a crescer
- 7 Os funcionários vão exigir mais espaçamento
- 8 Projetos de edifícios com design e operação "saudáveis" serão o centro das atenções
- 9 Como definimos e medimos o desempenho do local de trabalho vai mudar
- 10 As relações entre as área de negócio, RH e TI serão fortalecidas

01

Histórico do Fundo

02

Destques do Fundo

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Panorama de Mercado

06

Comentários Finais / Q&A

Comentários Finais / Q&A

- Qual a perspectiva da alocação do caixa remanescente?
- Qual é o pipeline atual do Fundo?

Transações em diligência

Número de Ativos

2 empreendimentos

Localização

100% em regiões São Paulo

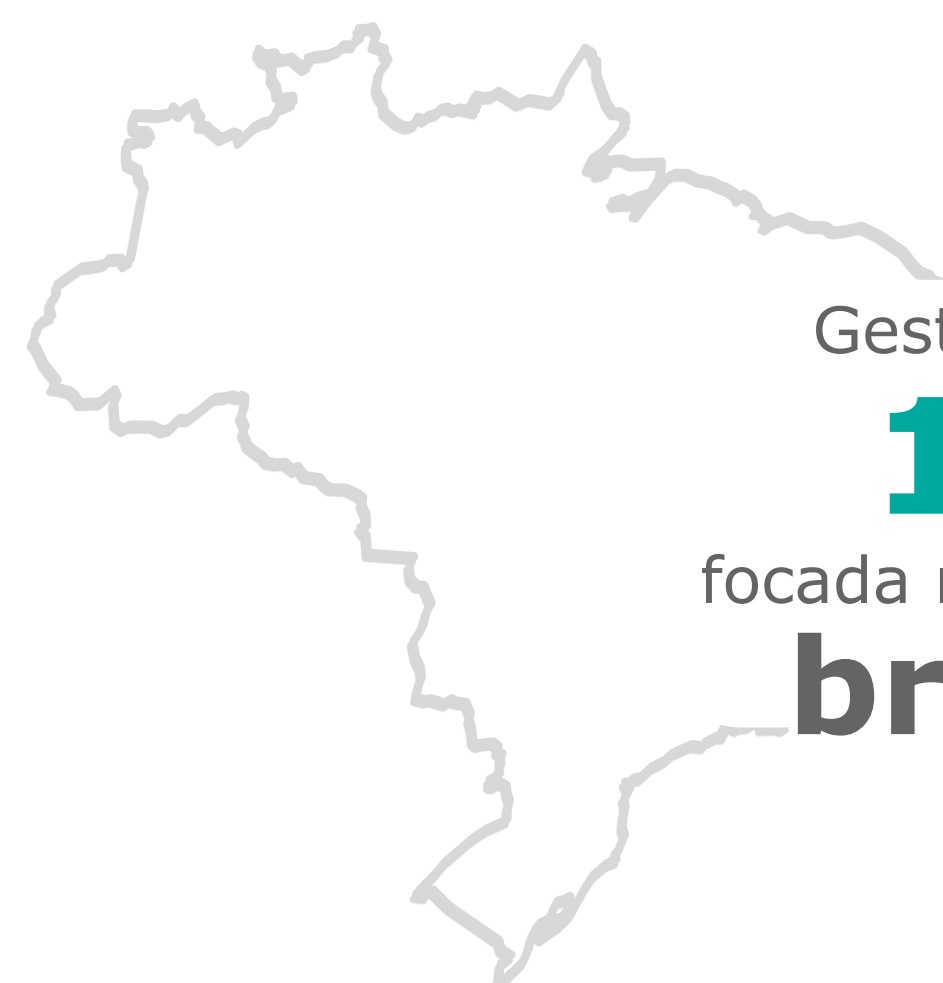
Volume de Capital

Aproximadamente
R\$ 370 milhões

Cap rate médio das transações

6,5% - 7,5%

SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



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



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

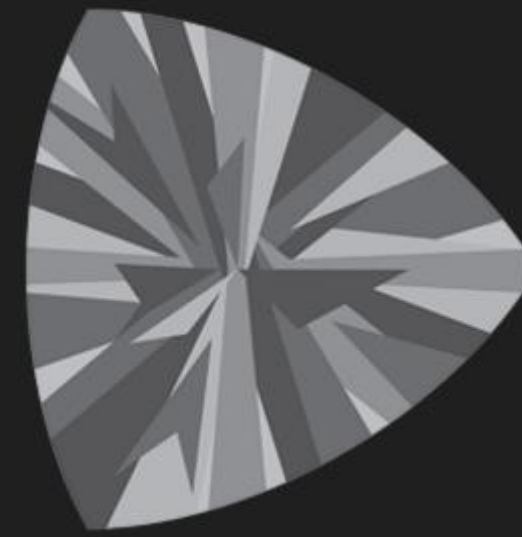


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbilog.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.