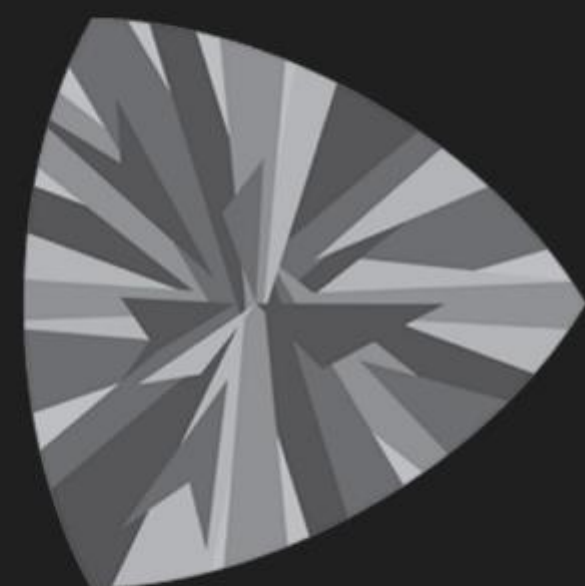




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Setembro | 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 EMITIDAS¹

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 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

¹Não considera as cotas da 2ª Emissão.

RESUMO PVBI11

SETEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 1.001,0 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA^{1,5} R\$ 102,99	VALOR DE MERCADO² R\$ 834,1 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 85,81	P/B 0,83x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 3,6 milhões
DIVIDENDO POR COTA⁵ R\$ 0,56	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO^{3,5} 6,5%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 93,6%	% PL EM FII 2,3%	% PL EM CAIXA 4,2%
		MONTANTE EM CAIXA⁴ R\$ 45,0 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 50.728		

¹Em 30/09/2021;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/09;

³Com base no valor da cota patrimonial em 30/09;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

⁵Não considera as cotas da 2ª Emissão.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

Rendimentos: No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 07/10. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,2% sobre o preço de fechamento e 7,8% sobre o valor da cota patrimonial.

Gestão Comercial: Em 30/09, 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 7,0 anos. Durante o mês de agosto, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho e não possuía qualquer inadimplência. Durante o mês de setembro, a RB Capital notificou o Fundo que desocupará o andar que ocupa no Ativo FL 4.440, equivalente ao ABL de 1.183 m², e deverá cumprir aviso prévio de 6 meses. O Fundo fará jus ainda ao pagamento de multa estabelecido em contrato. Desta forma, a Gestão já está negociando propostas para a área que ficará vacante. Em outubro houve o reajuste do contrato do Cascione Pulino Boulos Advogados, em que o valor de locação foi reajustado para patamares de mercado, mantendo o índice do contrato IGP-M e extensão por mais 3 anos, sendo o novo prazo estabelecido para 2026.

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. Durante o mês de setembro foram concluídas as obras de *retrofit* dos elevadores de serviço e foi dada continuidade no 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.

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



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

Visando dar mais clareza e conforto aos nossos cotistas sobre o nosso contrato com a Prevent Senior no Ativo Park Tower, em meio ao crescente ruído sobre a situação do nosso inquilino. O contrato embora típico, em caso de rescisão antecipada conta com aviso prévio de 9 meses, multa proporcional de 10 meses, além de devolução de carência e dos descontos concedidos, o que resultaria em aproximadamente 22 meses de aluguel, nos dando flexibilidade para relocação caso seja necessário. Ressaltamos ainda nossa forte confiança na qualidade imobiliária do ativo imobiliário que foi desenvolvido considerando as mais altas especificações técnicas em uma localização única na cidade de São Paulo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

2ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 30/09, o Fundo divulgou anúncio de encerramento da 2ª Emissão de Cotas, captando 319.625 novas cotas, representando um montante de R\$ 30,5 milhões. E no dia 07/10, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado sobre o resultado de retratação das 132 cotas subscritas condicionalmente pelos investidores, resultando em um total de Novas Cotas efetivamente emitidas de 319.493 novas cotas.

O valor do reembolso foi de R\$ 96,048657875 para cada recibo cancelado, que corresponde ao valor unitário da cota, totalizando o montante de R\$ 12.678,42. O valor do reembolso foi pago em 11 de outubro de 2021.

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.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o anúncio de encerramento da 2ª Emissão de Cotas

LINHA DO TEMPO



RENDIMENTOS



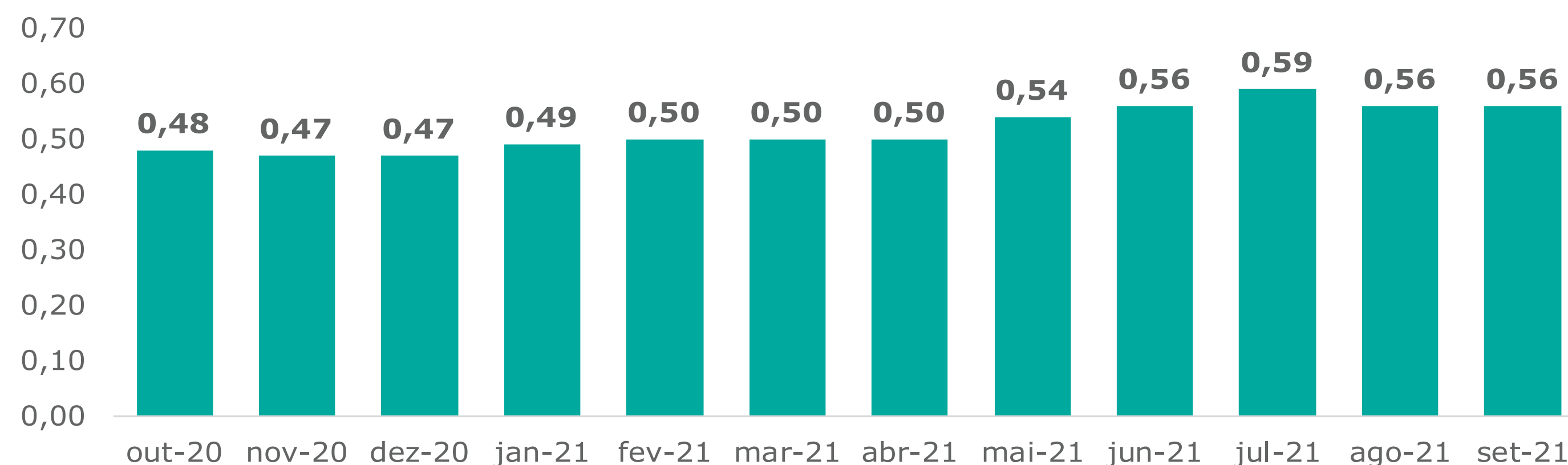
No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 07/10. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de setembro tendo o mês de agosto como competência.

Este montante representa *dividend yield* de 6,5% sobre o PL do Fundo ao final de setembro (R\$ 102,99¹) ou ainda 7,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 85,81) em 30/09.

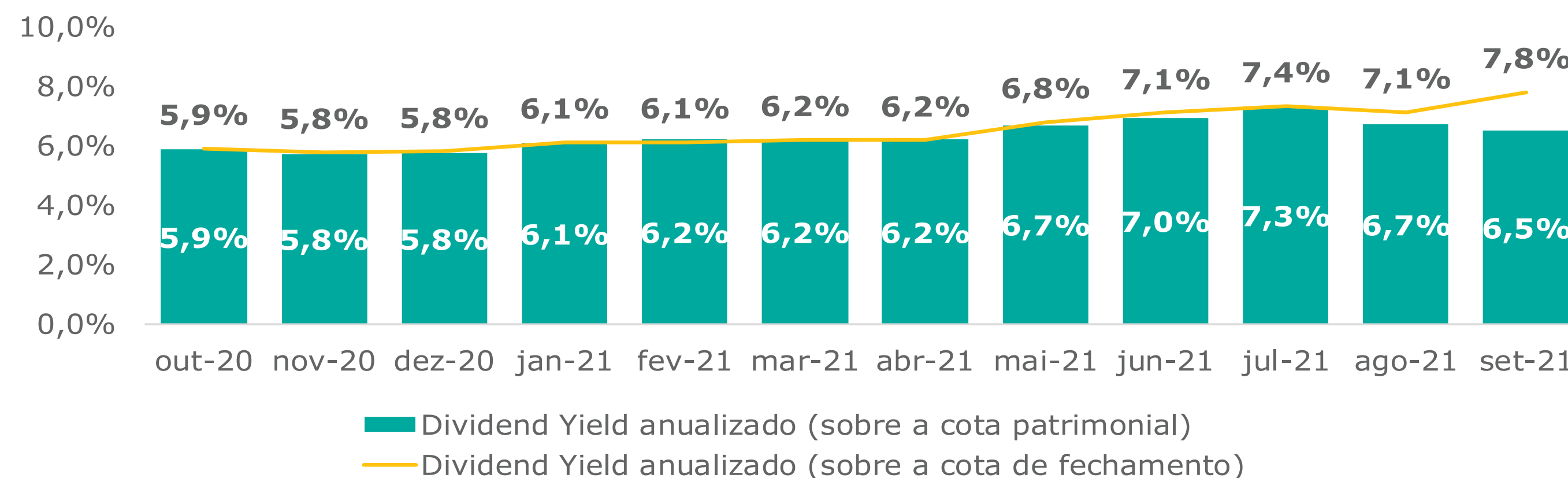
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

¹Não considera as cotas da 2ª Emissão.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD

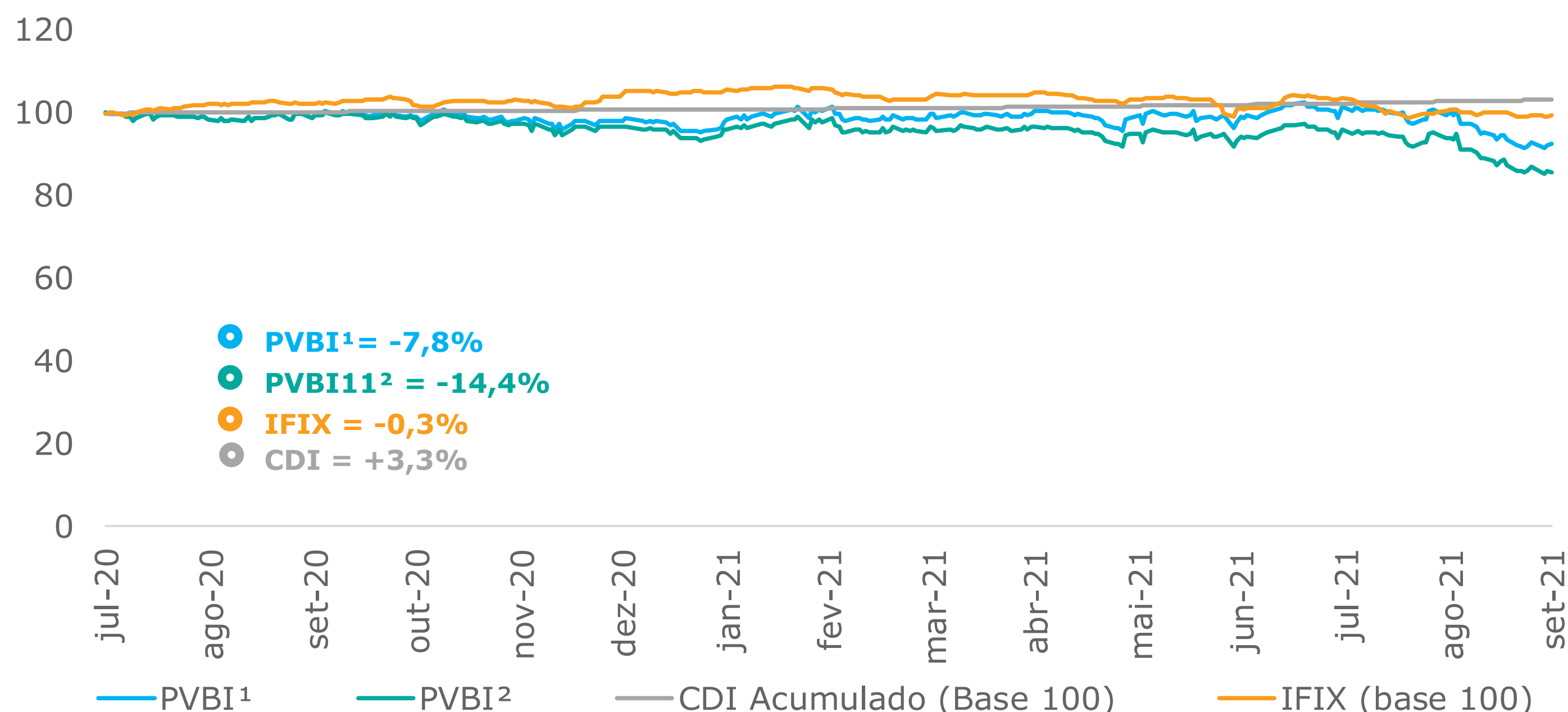


RENTABILIDADE



Ao final de setembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 85,81 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 102,99. 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. Ao analisarmos a performance do IFIX composto pelos fundos de escritório durante o ano de 2021, chegamos a uma variação acumulada de -11,8%, enquanto que o PVBI11 durante o mesmo período apresentou uma variação acumulada de -6,3%, o que demonstra a resiliência do Fundo durante este período de extra volatilidade.

PERFORMANCE DA COTA B3



Data de Encerramento da Oferta

29/07/2020

Valor de Emissão da Cota

100,00

Dividend Yield³

6,7%

Valor de cota na B3

85,81

Variação da cota na B3³

-14,4%

**Rentabilidade Total
(Dividendos + Variação da Cota)**

-7,8%

% Taxa DI

N.A.

% Taxa DI Gross-up⁴

N.A.

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

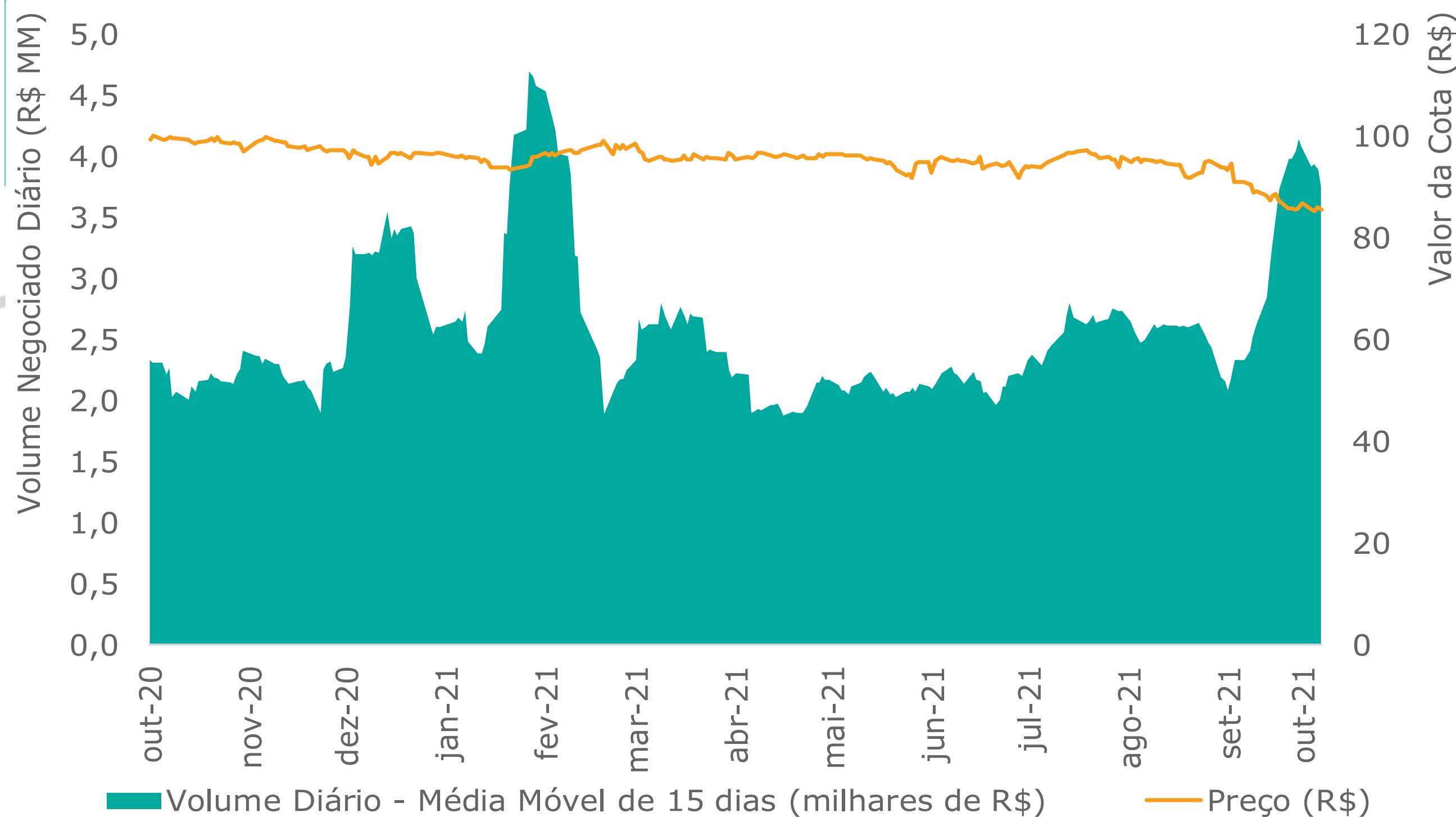
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



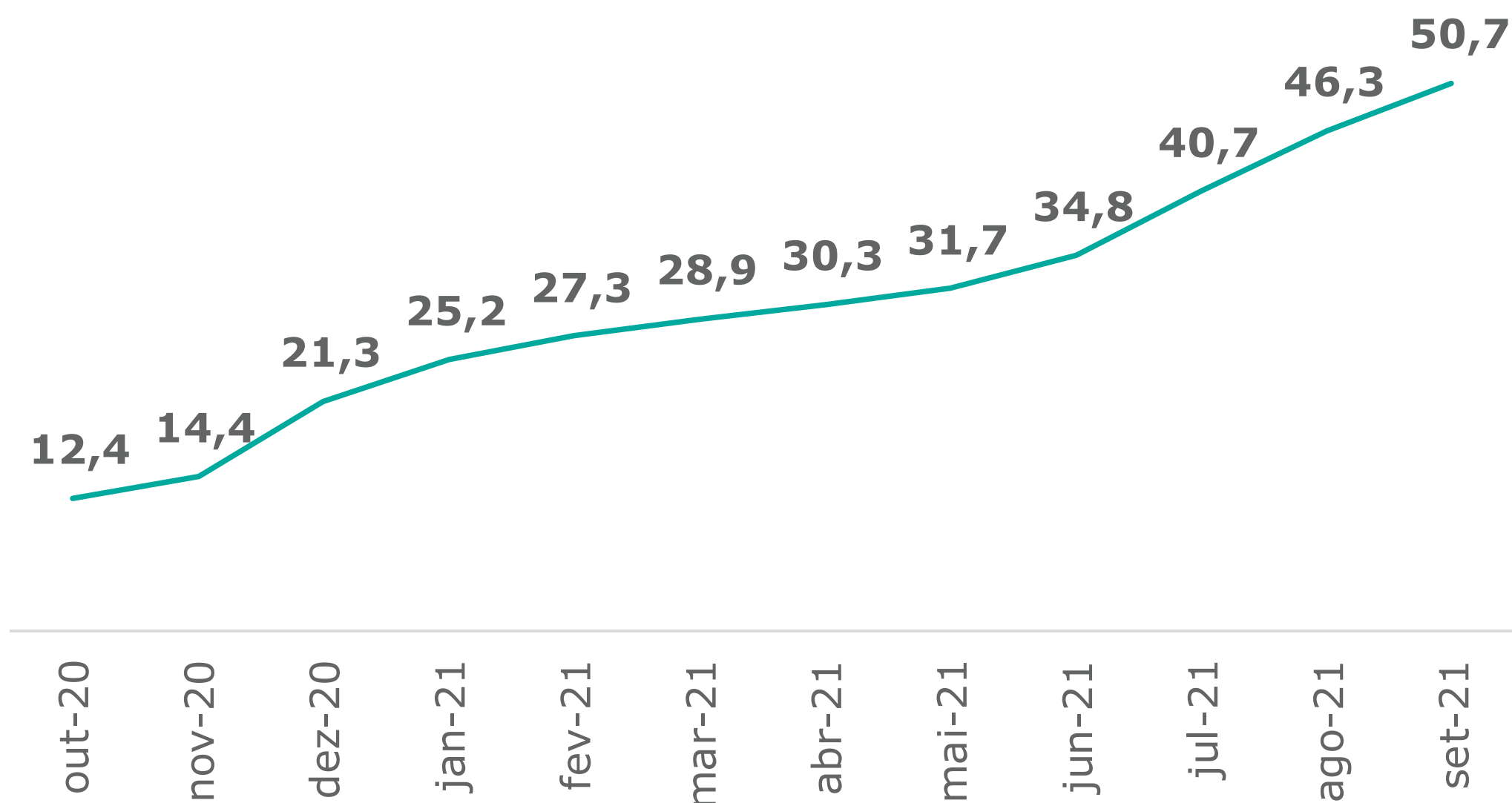
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,6 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 76,6 milhões, o que corresponde a 9,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 50,7 mil cotistas, o que representa um crescimento de 10% em relação 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%	149	49%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	40	28%
Union Faria Lima	50%	0	10.084	5.042	0%	38	6%
Torre B JK	20%	5	30.630	6.126	1%	81	15%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2%
TOTAL		16	85.165	44.564	0,1%	83	100%

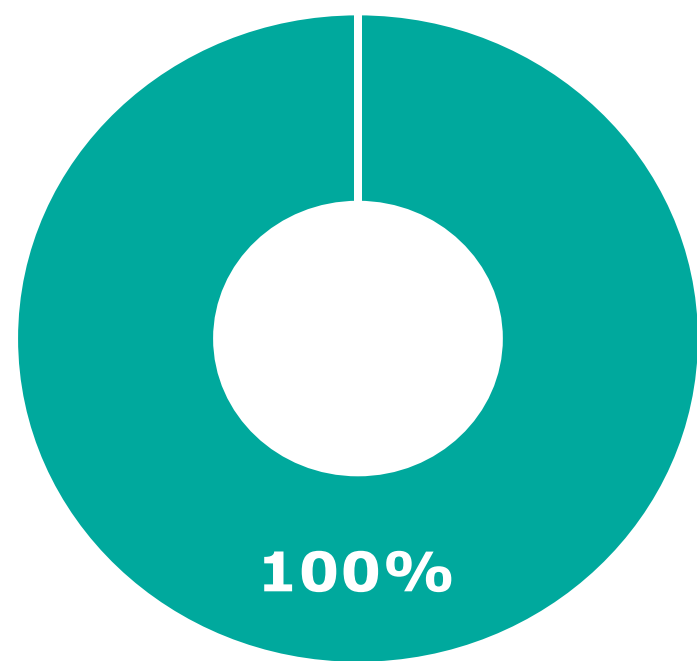
¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo.



CARTEIRA DE ATIVOS

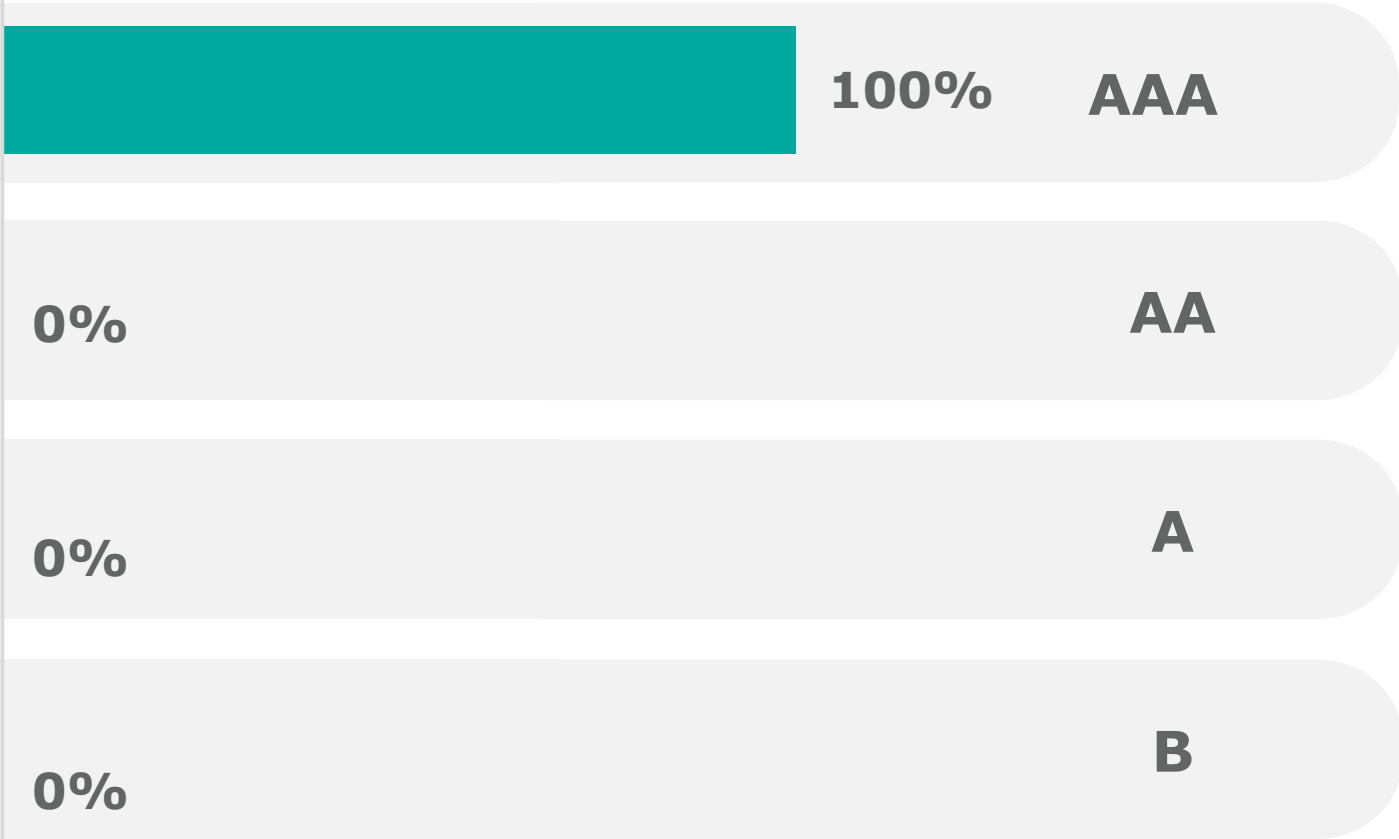


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

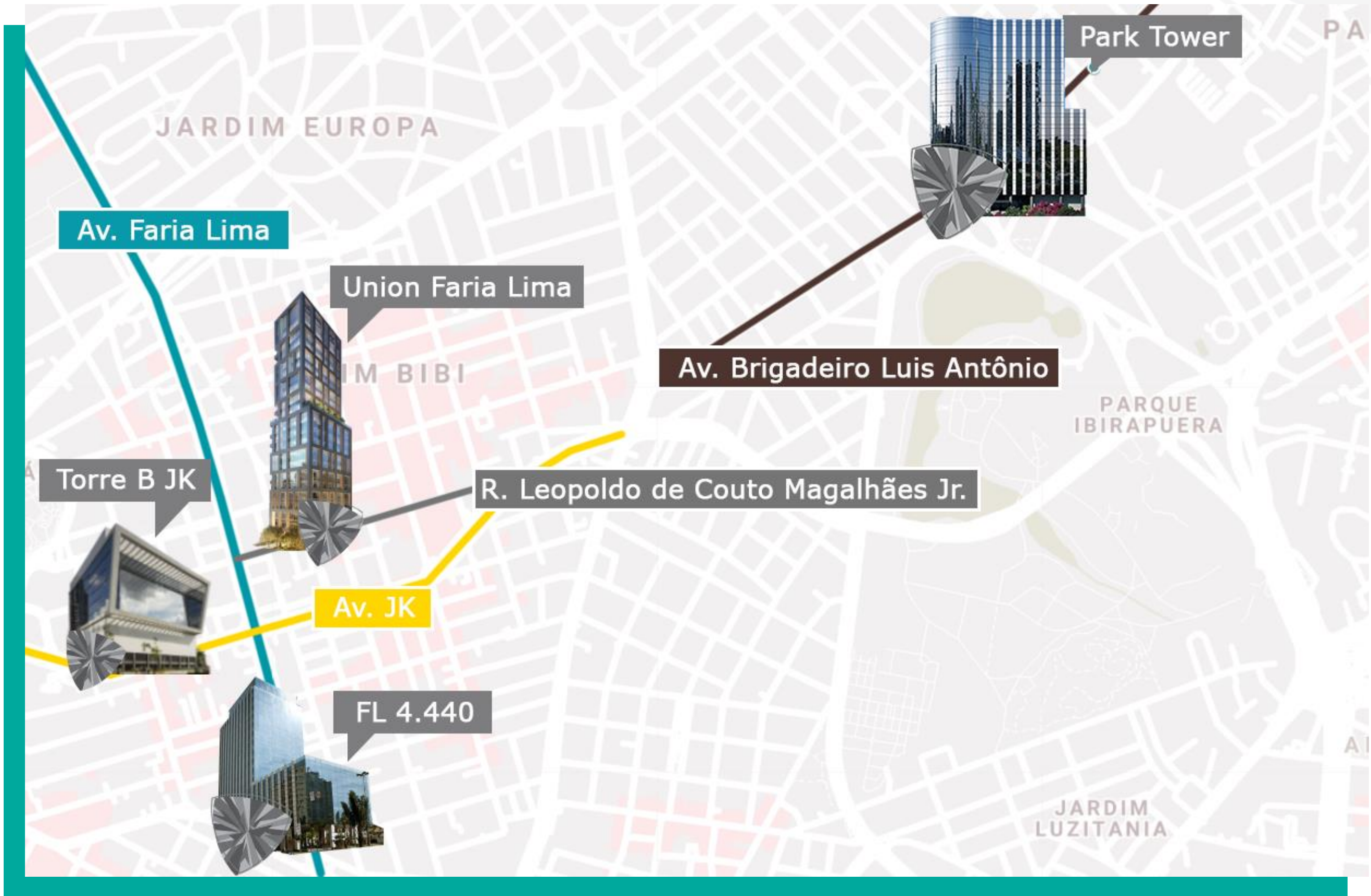


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

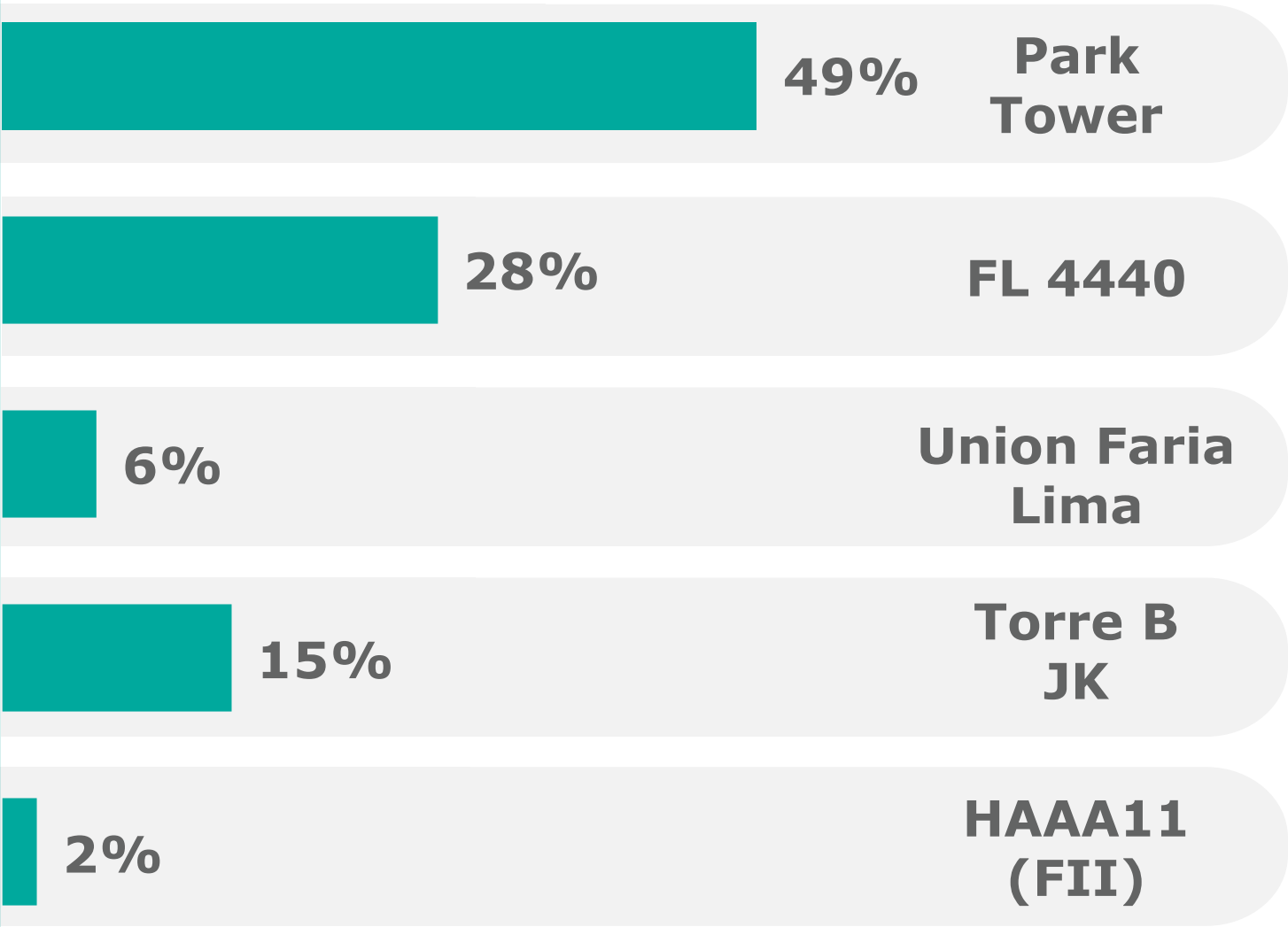


CARTEIRA DE ATIVOS

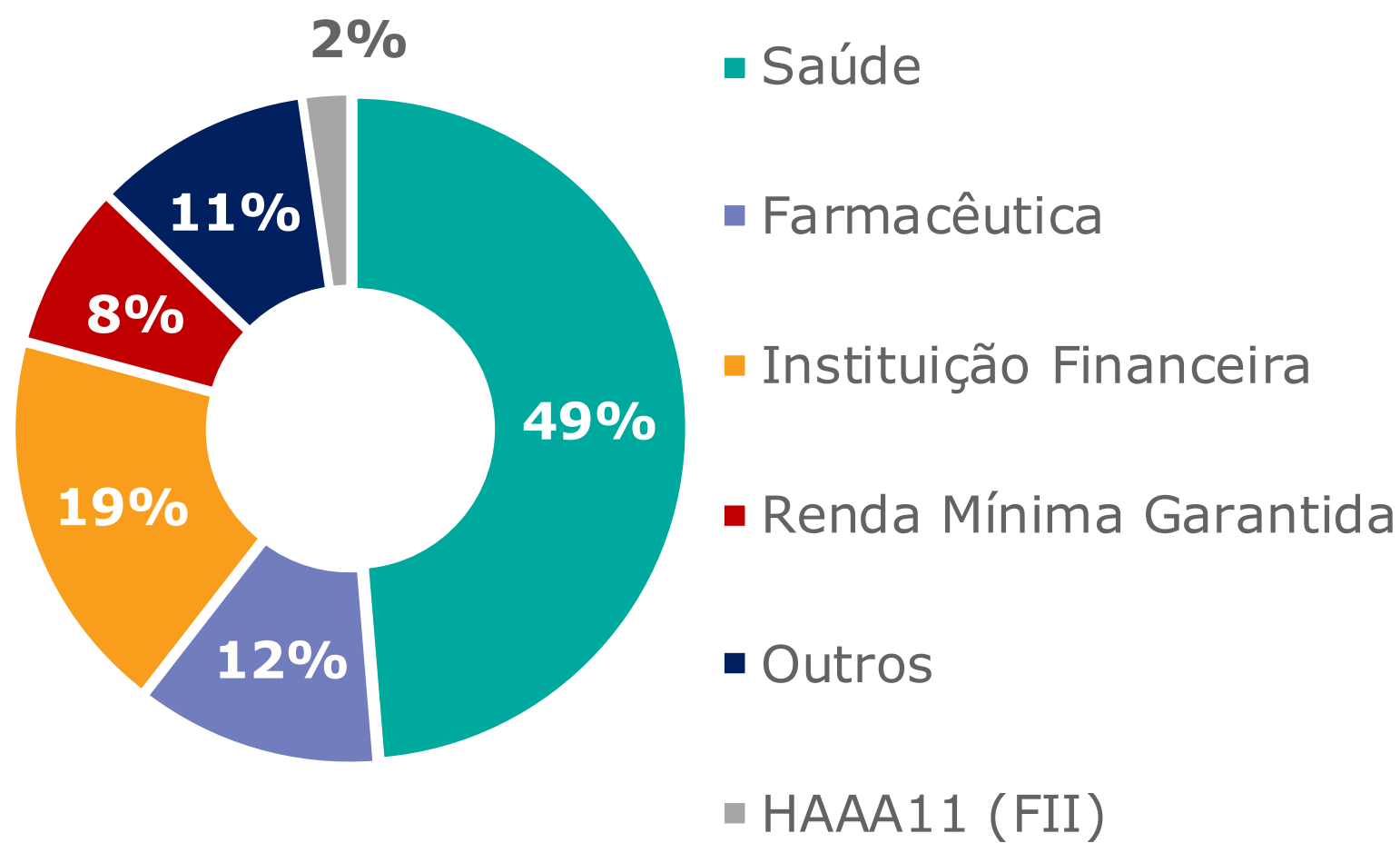


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

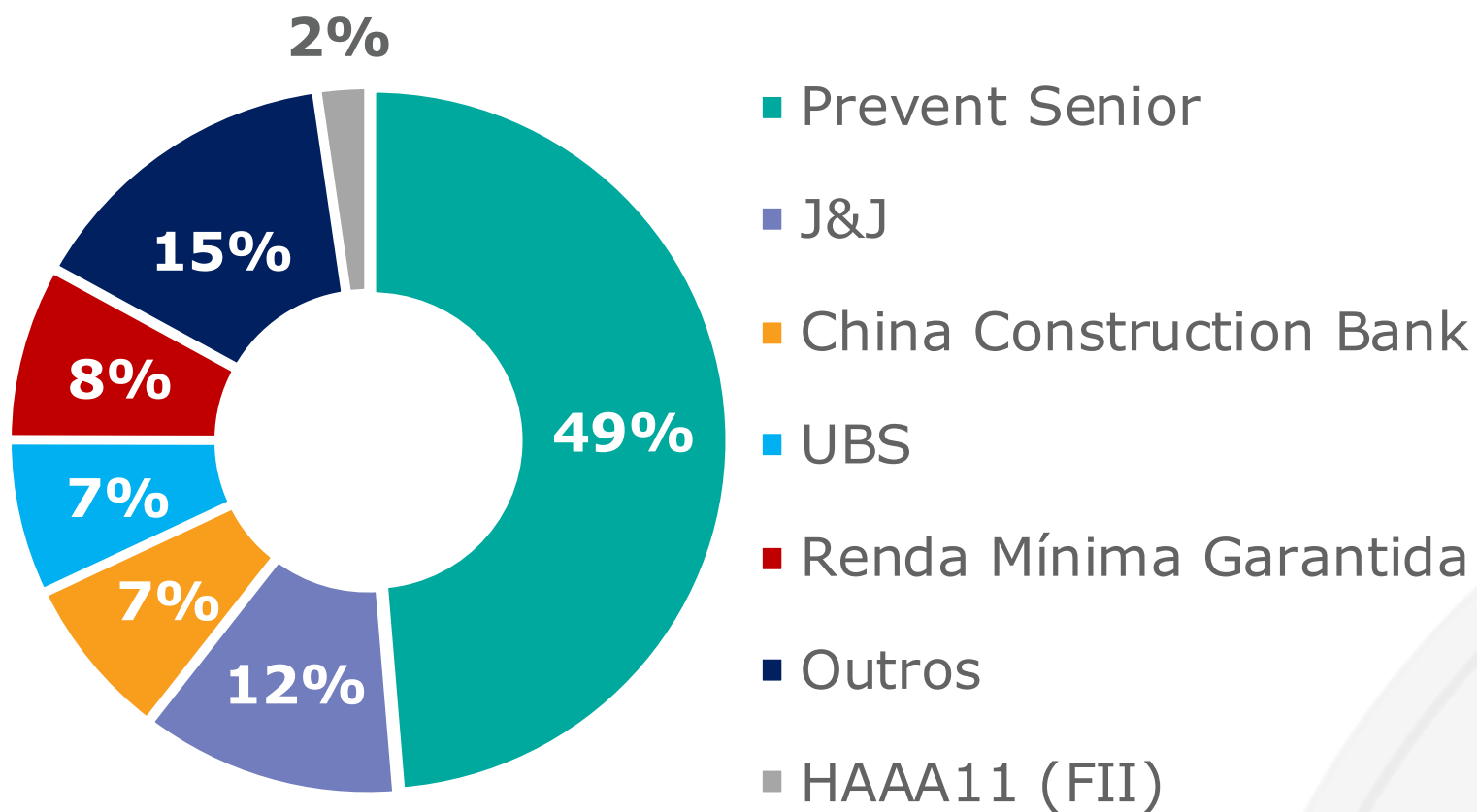
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS

BARCLAYS

CASCIONE
CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS

RB CAPITAL

PREVENT
SENIOR

Johnson & Johnson

Munich RE



China Construction Bank



UBS

VTEx

NOMURA

CRÉDIT
AGRICOLE

BW
BRASIL WARRANT
GESTÃO DE INVESTIMENTOS

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

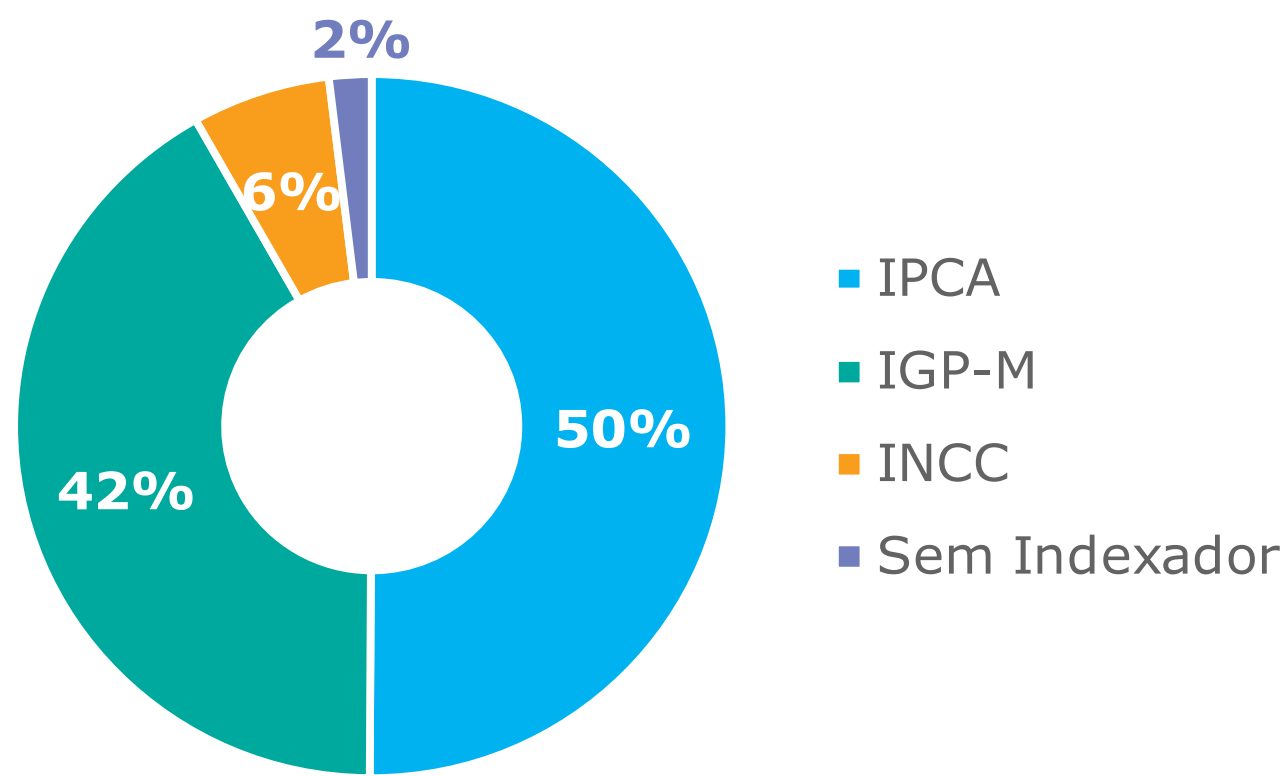
CARTEIRA DE ATIVOS



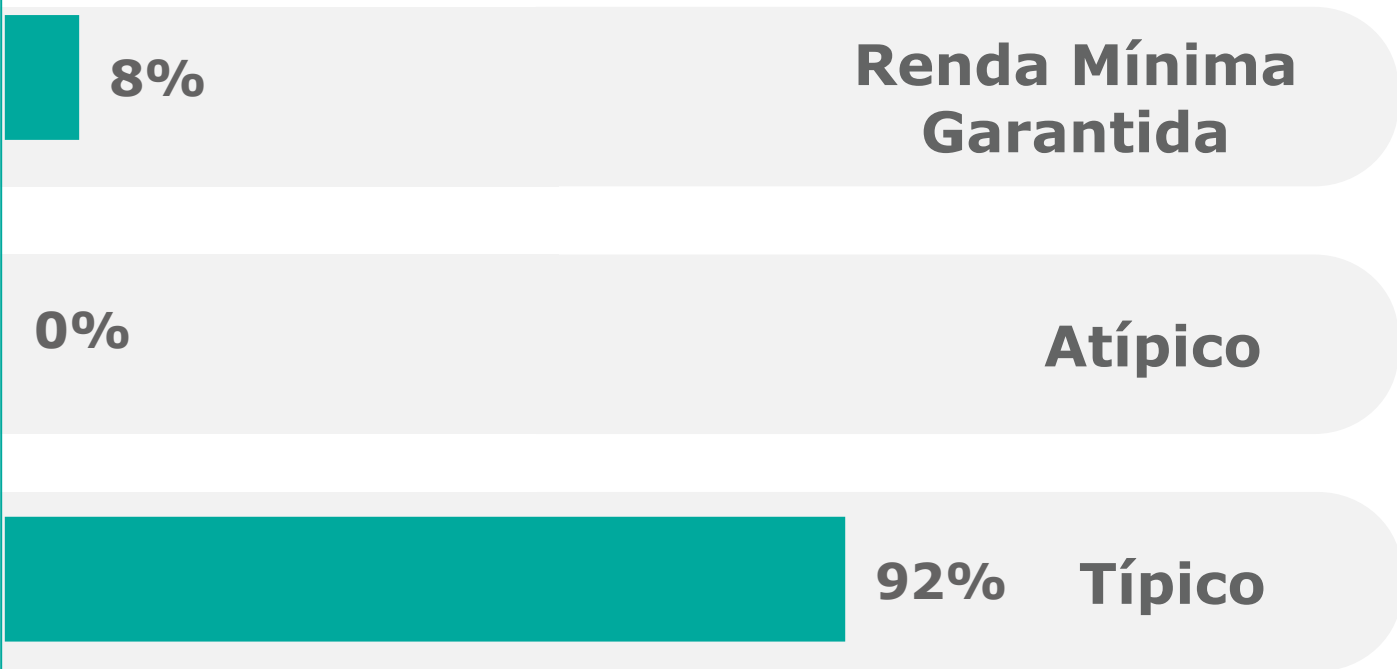
Portfólio bem posicionado para cruzar o período de volatilidade do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

Em 30/09, 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 agosto (caixa setembro) e não possuía qualquer inadimplência. Durante o mês de setembro, a RB Capital notificou o Fundo que desocupará o andar que ocupa no Ativo FL 4.440, equivalente ao ABL de 1.183 m², e deverá cumprir aviso prévio de 6 meses e fará jus ao pagamento de multa estabelecido em contrato. Em outubro houve o reajuste do contrato do Cascione Pulino Boulos Advogados, em que o valor de locação foi reajustado para patamares de mercado, mantendo o índice do contrato IGP-M e extensão por mais 3 anos, sendo o novo prazo estabelecido para 2026.

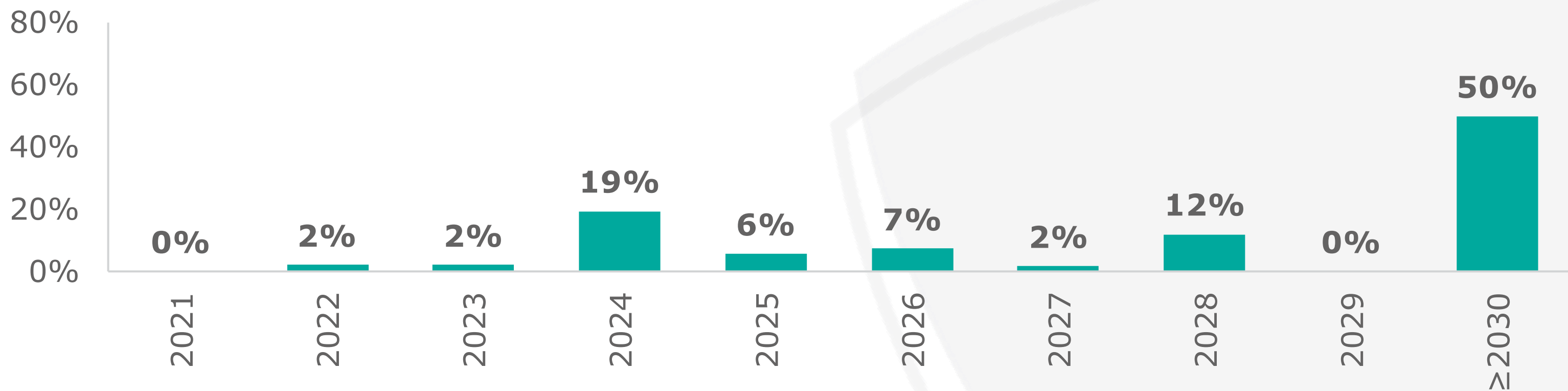
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

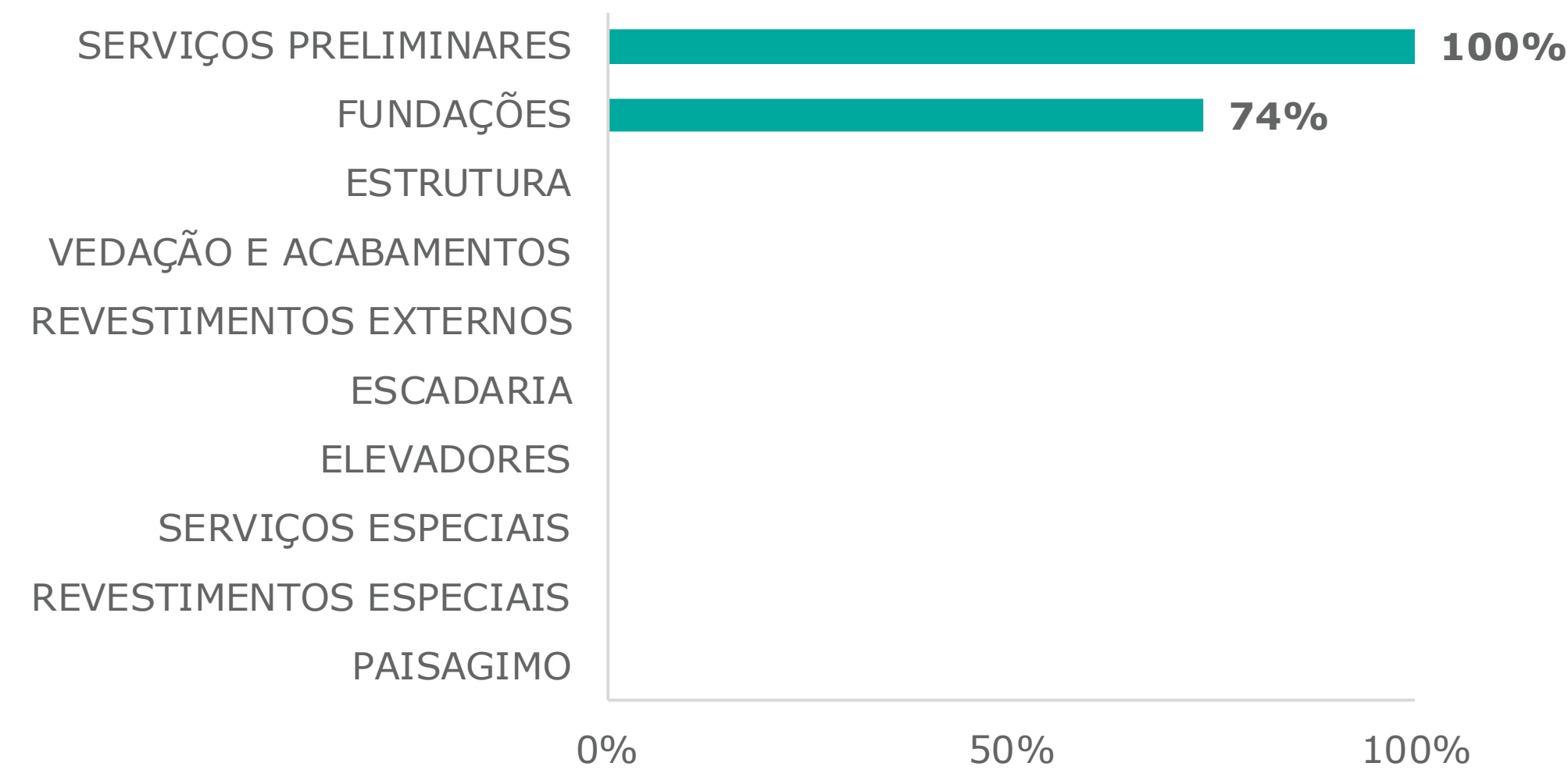


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

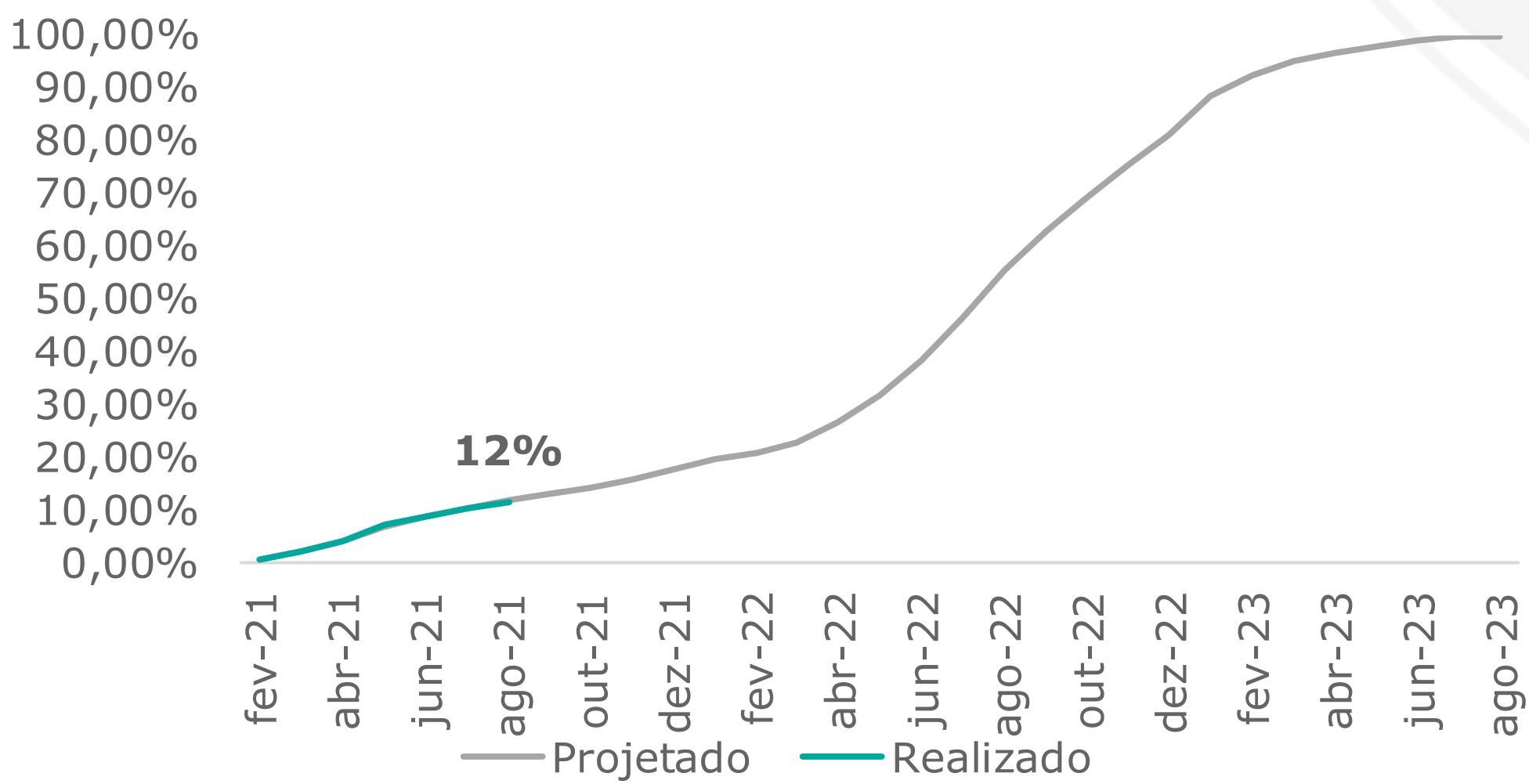


OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em agosto/21

Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de setembro, a obra seguia em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 12% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados e as obras de fundações atingiram 74% de conclusão.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	AGO-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
MÊS CAIXA →	SET-21		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	6,7	0,69	43,8	61,9
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,8)	(0,08)	(2,2)	(2,6)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,8)	(0,08)	(2,2)	(2,7)
Resultado Operacional	5,9	0,61	41,5	59,3
Receitas Financeiras	0,1	0,01	1,3	1,8
Despesas Financeiras	(0,8)	(0,08)	(0,8)	(0,8)
Resultado Financeiro Líquido	(0,7)	(0,07)	0,5	1,1
Lucro Líquido	5,2	0,54	42,0	60,3
Reserva de Lucro	0,2	0,02	(0,2)	0,1
Resultado Distribuído¹	5,4	0,56	41,9	60,4
Resultado Distribuído por cota²	0,56		4,31	6,22

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

²Não considera as cotas da 2ª Emissão.

BALANÇO PATRIMONIAL

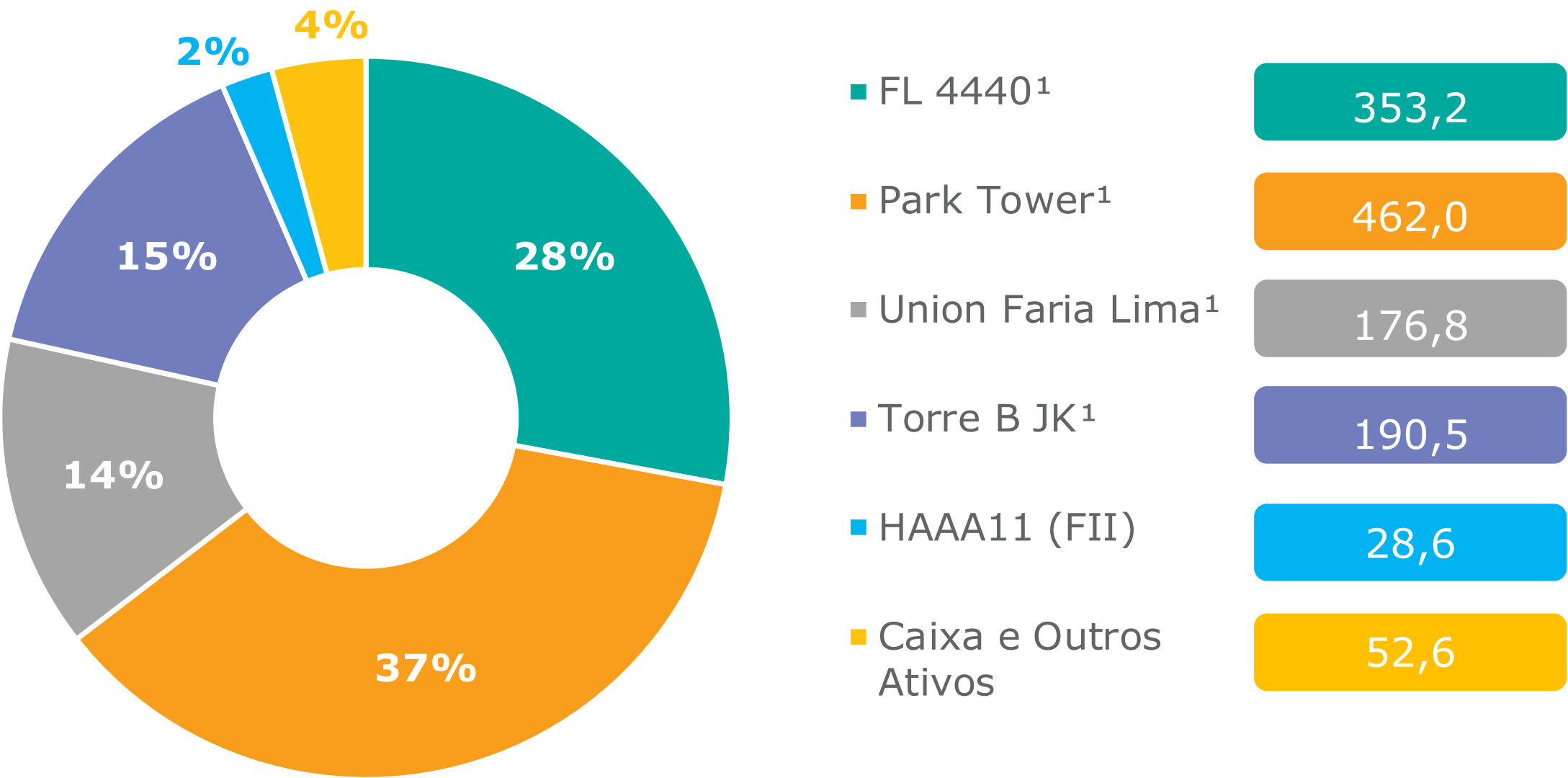


**VALOR COTA
CONTÁBIL²**
R\$ 102,99

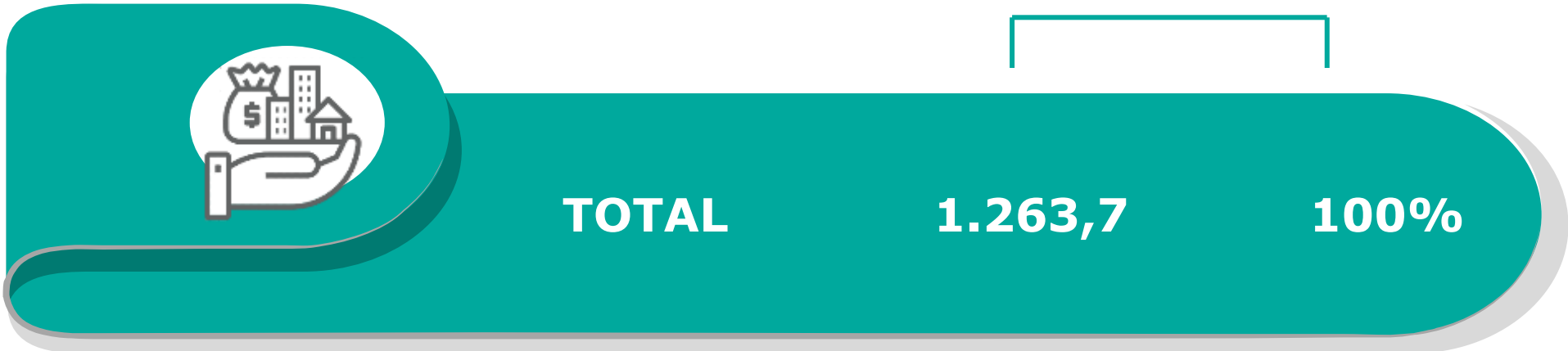


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 85,81

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

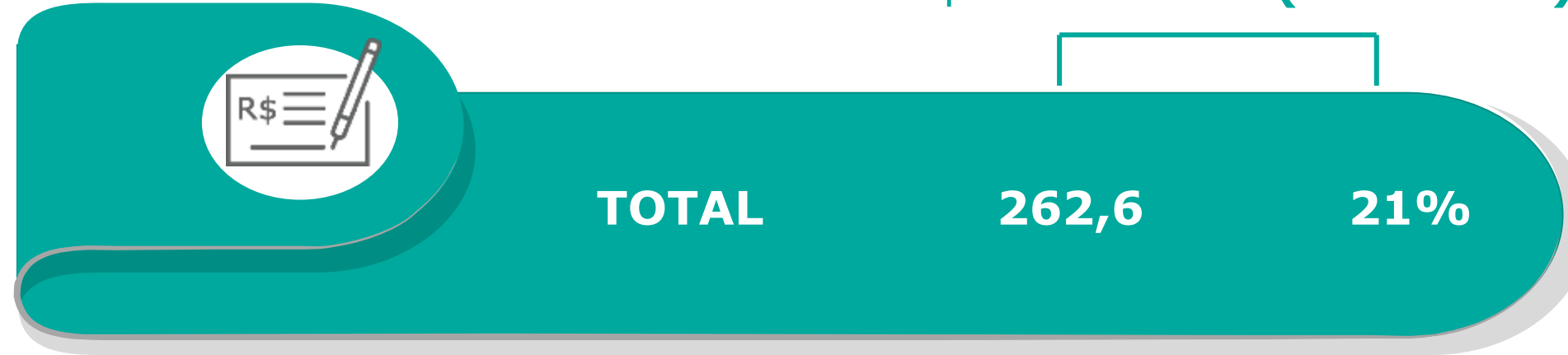


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual;
²Não considera as cotas da 2ª Emissão.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

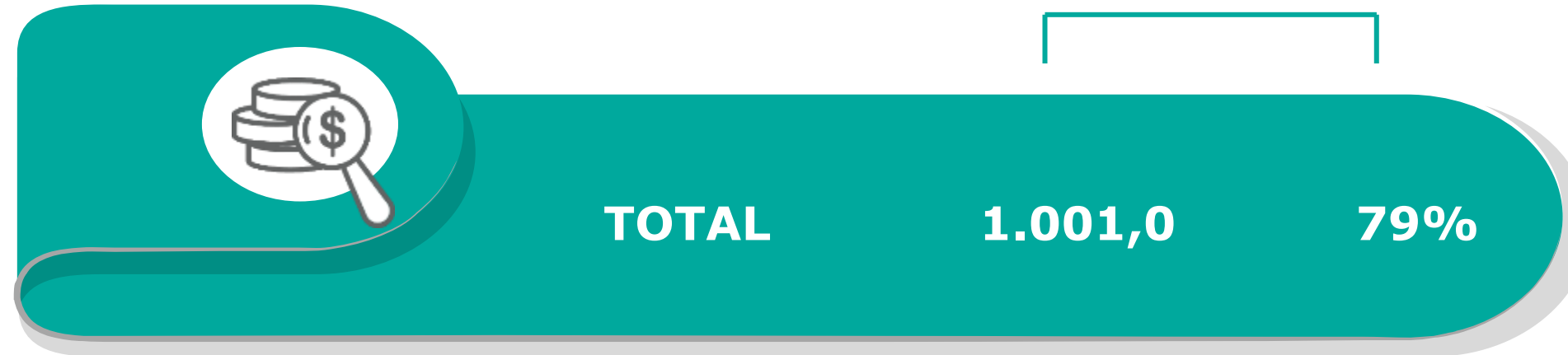
Rendimentos a distribuir	10,9	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Provisões e contas a pagar	1,4	0%
Cotas a Integralizar	0,0	0%
Obrigações por captação de recursos	145,6	12%
Obrigações por aquisição de imóveis	103,6	8%
Obrigações por recursos em garantia	1,1	0%

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 30/09 era de R\$ 145,6 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 setembro (competência agosto) foi impactado com o pagamento das despesas financeiras com CRI.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI IPCA

Saldo Devedor
Taxa de emissão
Indexador

R\$ 92,1 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

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



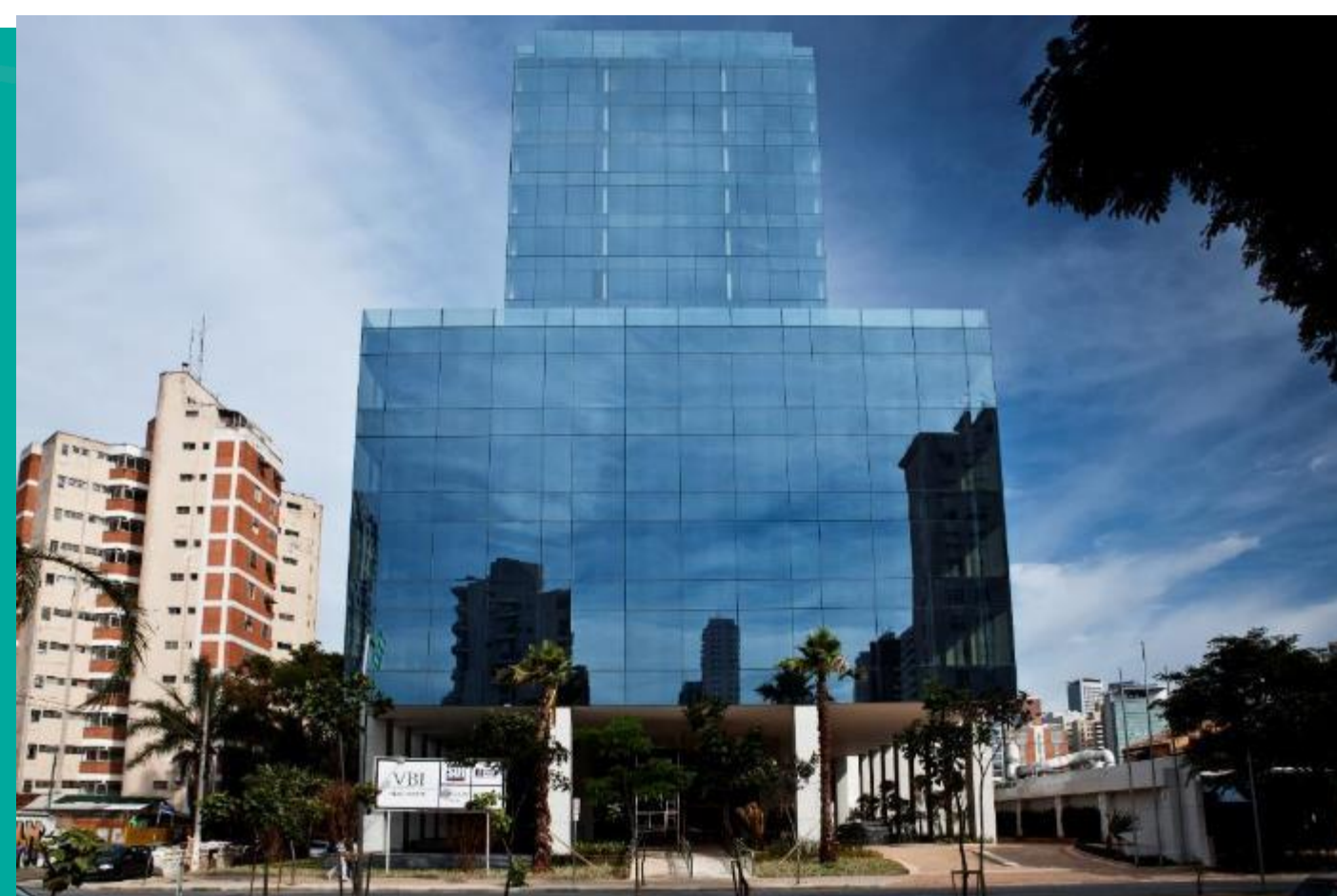
QUADRO DE ÁREAS

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

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

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

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

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

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

28,6	2,3%
------	------



WT Morumbi



Thera Corporate – Fonte: CBRE



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

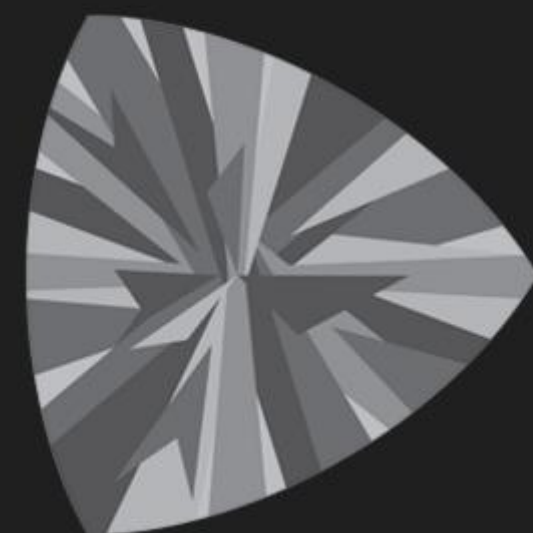


80

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.