



FII VBI PRIME PROPERTIES

CALL DE RESULTADOS **1T22**

02 de junho de 2022



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.

AGENDA

- 1** O **Fundo** [CLIQUE AQUI](#)
- 2** Panorama **de Mercado** [CLIQUE AQUI](#)
- 3** **Portfólio** [CLIQUE AQUI](#)
- 4** Resultado Financeiro **e Distribuições** [CLIQUE AQUI](#)
- 5** Comentários Finais / **Q&A** [CLIQUE AQUI](#)

AGENDA

- 1 O FUNDO**
- 2 Panorama de Mercado**
- 3 Portfólio**
- 4 Resultado Financeiro e Distribuições**
- 5 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.



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 PORTFÓLIO¹

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



44.552
DE ABL



16
LOCATÁRIOS



0,1%
VACÂNCIA
FÍSICA



R\$ 994,1 milhões
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO



+ 65 mil
COTISTAS



R\$ 951,7 milhões
VALOR DE
MERCADO

¹O Fundo detém 100% do Ativo Park Tower, 50% do Ativo FL 4.440, 50% do Union Faria Lima e 20% da Torre B JK.

AGENDA

1

O Fundo

2

PANORAMA DE MERCADO

3

Portfólio

4

Resultado Financeiro e Distribuições

5

Comentários Finais / Q&A

PANORAMA DE MERCADO 1T22 vs. 1T21

SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 2,4% no estoque, atingindo um valor de 8,7 milhões de m² no 1T22

1T22
8,7 milhões m²
1T21
8,5 milhões m²

+2,4%

VACÂNCIA

Aumento de aproximadamente 60 bps no ano, com ligeira melhora na comparação com o 4T21

1T22
21,1%
1T21
20,5%

+60 bps

PREÇO MÉDIO PEDIDO

A queda no preço médio pedido da cidade foi influenciado pela alta absorção líquida nos empreendimentos Triple A

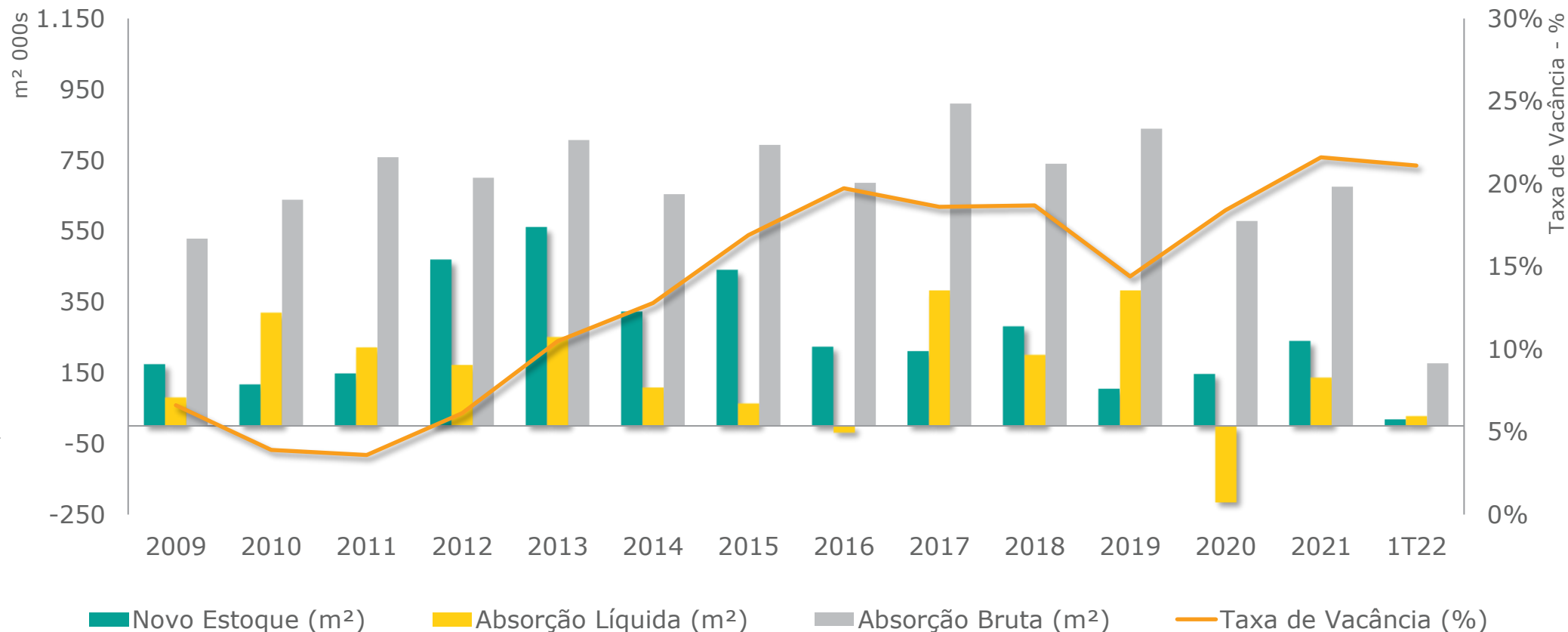
1T21
R\$95,18/m²
1T22
R\$89,73/m²

PANORAMA DE MERCADO



Durante o 1T22, o novo estoque mostrou-se mais controlado, com a absorção bruta apresentando resultados mais elevados e pelo terceiro trimestre consecutivo, a **absorção líquida na cidade de São Paulo foi positiva**, e a vacância terminou o trimestre em 21,1%.

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



Fonte: CBRE 1T22

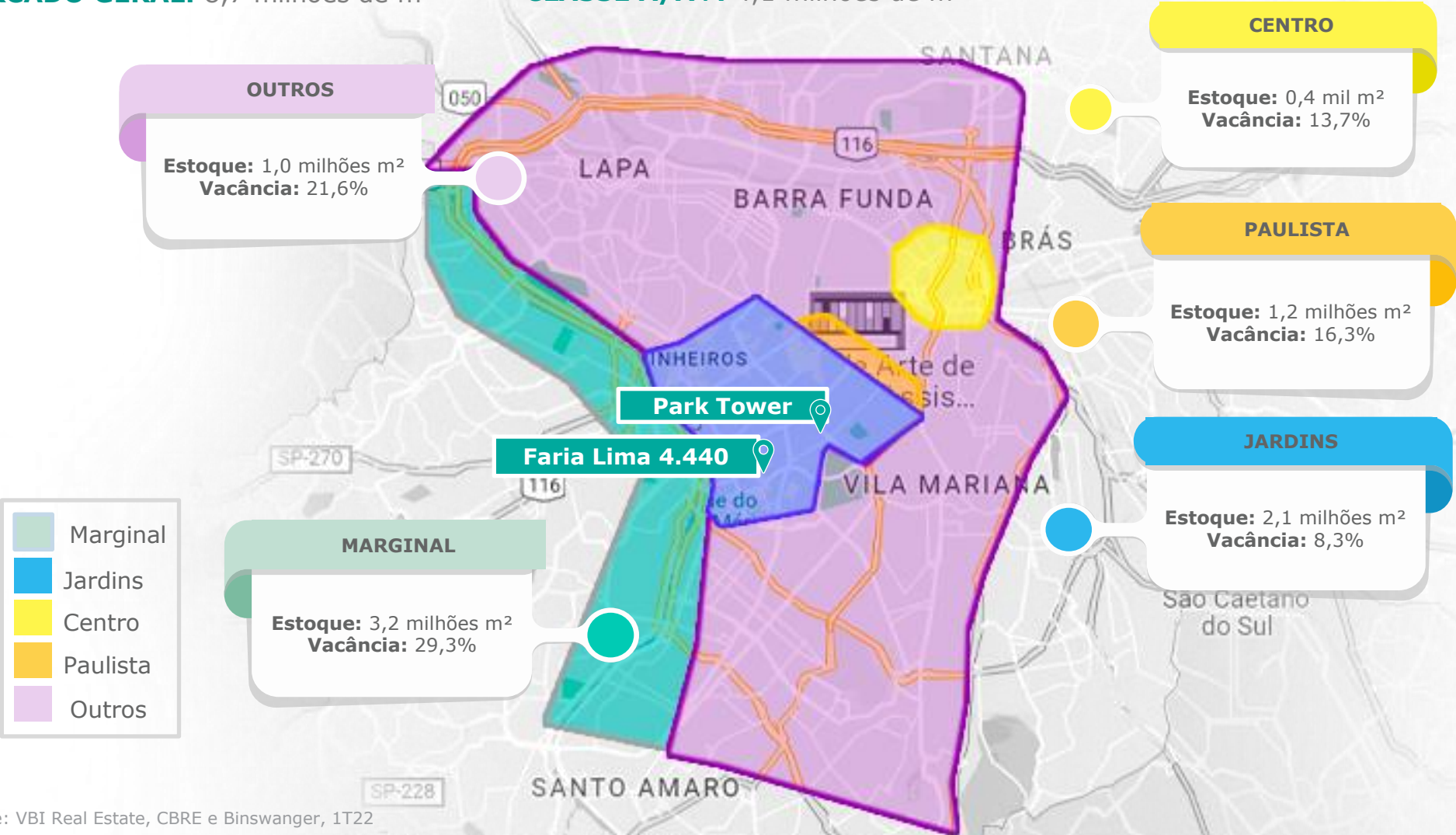
VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL EM 1T22

MERCADO GERAL: 8,7 milhões de m²

CLASSE A/A+: 4,1 milhões de m²



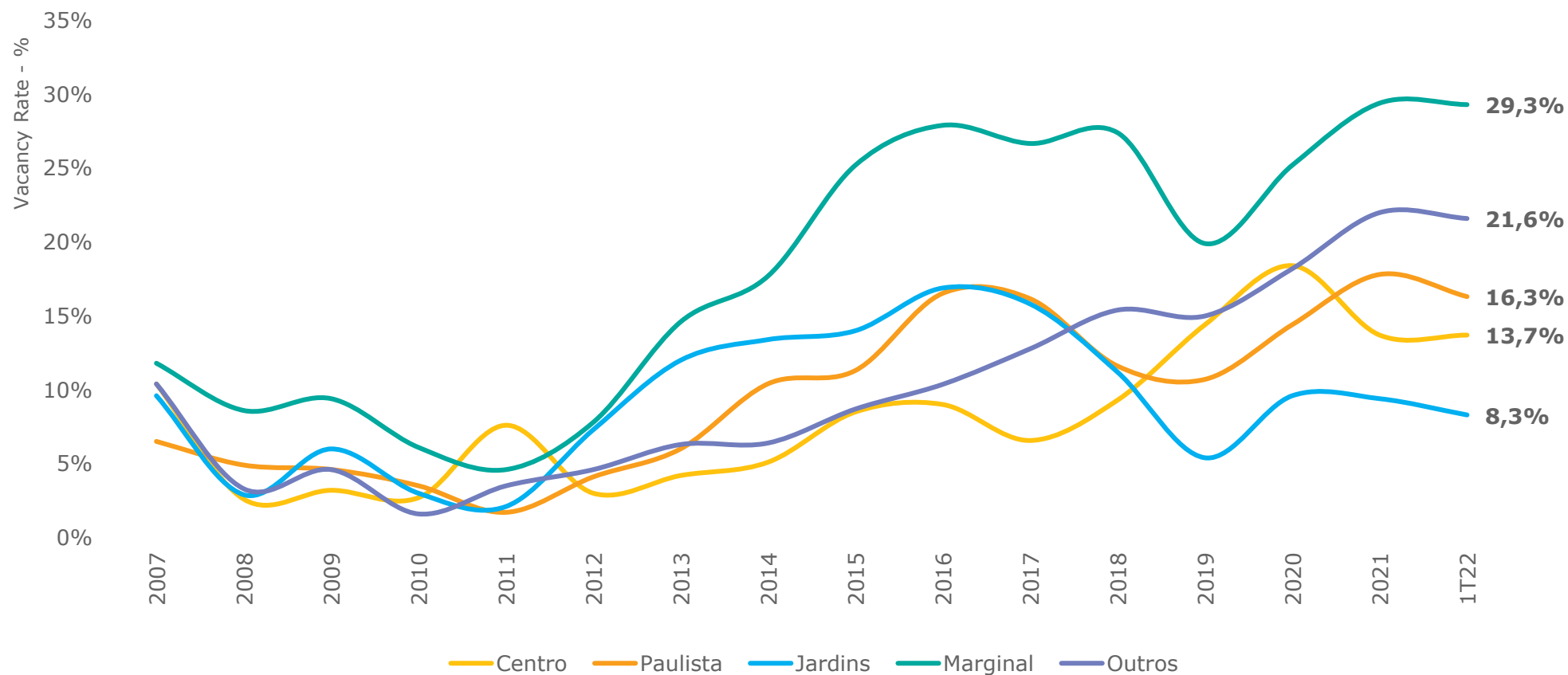
Todos os ativos do PVBI estão localizados na região do **Jardins**, região com a menor vacância (8,3%) dentro da cidade de São Paulo

Fonte: VBI Real Estate, CBRE e Binswanger, 1T22

PANORAMA DE MERCADO

Com exceção do Centro, é possível observar queda da vacância entre as regiões. A região do Jardins apresentou redução de 260 bps em relação ao 1T21.

TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



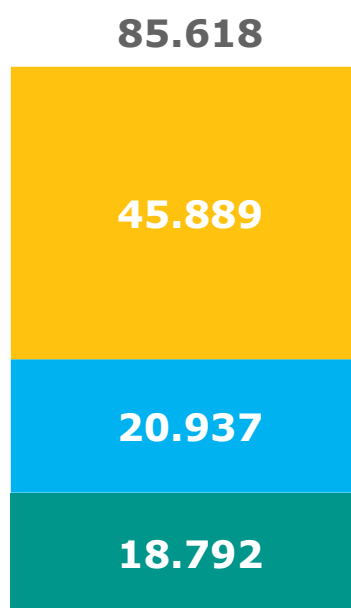
Fonte: CBRE 1T22

VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO

Para os próximos anos estão previstos novos empreendimentos, incluindo o Union Faria Lima, na região do Jardins.

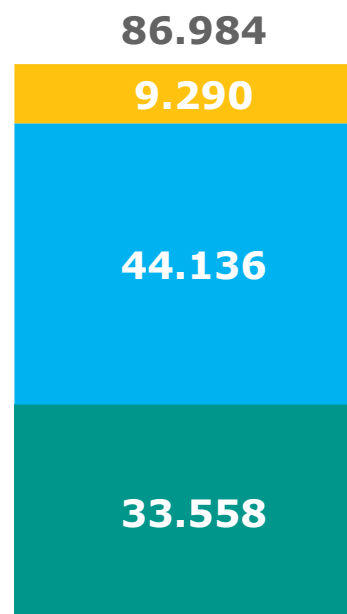
NOVO ESTOQUE (m²)¹



2022

■ Marginal

■ Jardins



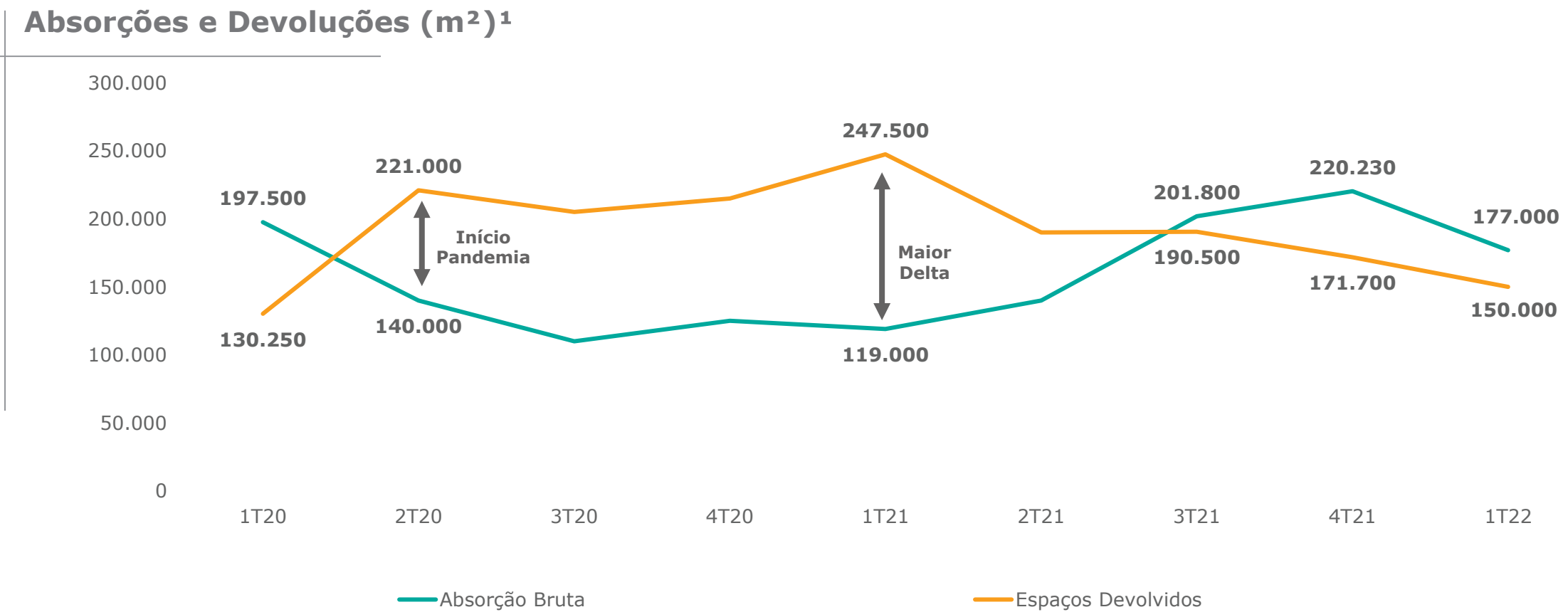
2023

■ Paulista

¹Consira todos o novo estoque total de cada região.
Fonte: VBI Real Estate e CBRE, 1T22

PANORAMA DE MERCADO

Ainda que com um menor delta, a tendência observada a partir do 3T21 permanece, demanda por novos espaços (absorção bruta) segue superior aos espaços devolvidos, mostrando a tendência de normalização do mercado frente aos efeitos da pandemia.

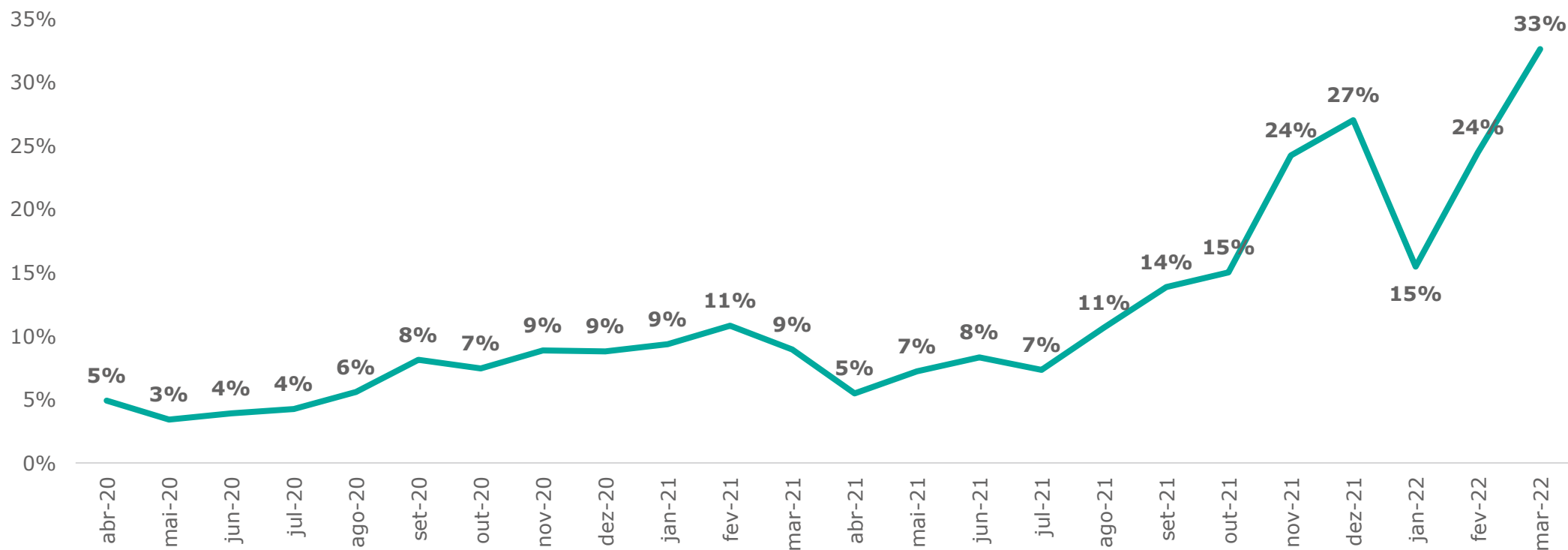


¹Consira todos o novo estoque total de cada região.
Fonte: CBRE 1T22

PANORAMA DE MERCADO

Após retração da taxa de ocupação gerada pela variante Ômicron, observa-se retomada acelerada ao longo do 1T22, atingindo o maior percentual médio de ocupação desde o início da pandemia.

TAXA DE OCUPAÇÃO (FL 4440)



Fonte: VBI Real Estate

VBI REAL ESTATE

PANORAMA DE MERCADO

TRANSAÇÕES SIGNIFICATIVAS OCORRENDO NO MERCADO

DESCOLAMENTO ENTRE MERCADO PÚBLICO E PRIVADO

AQUISIÇÃO PORTFÓLIO SYN

- **Compradores:** Brookfield;
- **Fração adquirida:** fração ideal de 4 empreendimentos, equivalente a 49.339 m²;
- **Valor total da transação:** R\$ 1,8 bilhão.

AQUISIÇÃO PORTFÓLIO BR PROPERTIES

- **Compradores:** Brookfield;
- **Fração adquirida:** 72% do portfólio¹, equivalente a 385.412m² em torres comerciais e 9.318m² em projeto;
- **Valor da transação:** R\$ 6 bilhões.

AQUISIÇÃO INFINITY

- **Compradores:** Grupo Lucio, Omar Maksoud Engenharia e AMY;
- **Fração adquirida:** 100% do empreendimento;
- **Valor da transação:** R\$ 850 milhões equivalente a R\$ 39.170/m².

¹Sobre o valor do PL.

Fonte: Relações com Investidores Syn Prop e Tech, Relações com Investidores BR Properties e Brazil Journal

AGENDA

- 1 O Fundo
- 2 Panorama de Mercado
- 3 PORTFÓLIO**
- 4 Resultado Financeiro e Distribuições
- 5 Comentários Finais / Q&A

ATIVO FL 4.440



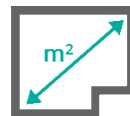
CONSTRUÇÃO

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



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

REAJUSTES E RENOVATÓRIAS

- 100% dos contratos que previam reajustes pelo IGP-M até o momento foram reajustados;
- Alguns reajustes realizados no 1T22 ficaram no patamar de R\$ 200,00/m²

MOVIMENTAÇÕES OCORRIDAS EM 2022

Início das operações
Veedha Investimentos
1.183 m² de ABL



ATIVO FL 4.440

Investimentos que visam a modernização do empreendimento, mantendo seu valor e qualidade, como um dos melhores edifícios AAA da Faria Lima

PROJETO CONCLUÍDO

PROJETO *LOBBY*, BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS



[CLIQUE AQUI
PARA ASSISTIR
NO YOUTUBE](#)

PROJETO EM ANDAMENTO

PROJETO *ÁREA COLABORATIVA E COMUM NO CONDOMÍNIO*



[CLIQUE AQUI
PARA ASSISTIR
NO YOUTUBE](#)

ATIVO PARK TOWER



CONSTRUÇÃO
2018



ADQUIRIDO EM
2020



**ÁREA TOTAL
DO TERRENO**
6.567 m²

CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



ABL
22.340 m²



QUADRO DE ÁREAS
1.570 m² a 1.850 m²



100% LOCADO para a

**PREVENTY
SENIOR**



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521
Paraíso, São Paulo - SP

VBI REAL ESTATE

ATIVO PARK TOWER

DETALHAMENTO DO CONTRATO COM A



INÍCIO CONTRATO

Abril 2019



CONTRATO

Típico



INDEXADOR

IPCA



PRÓXIMO REAJUSTE

Abril 2023



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



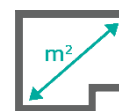
CONSTRUÇÃO
2023



ADQUIRIDO EM
2021



ABL
10.083 m²



ÁREA DO TERRENO
1.808 m²

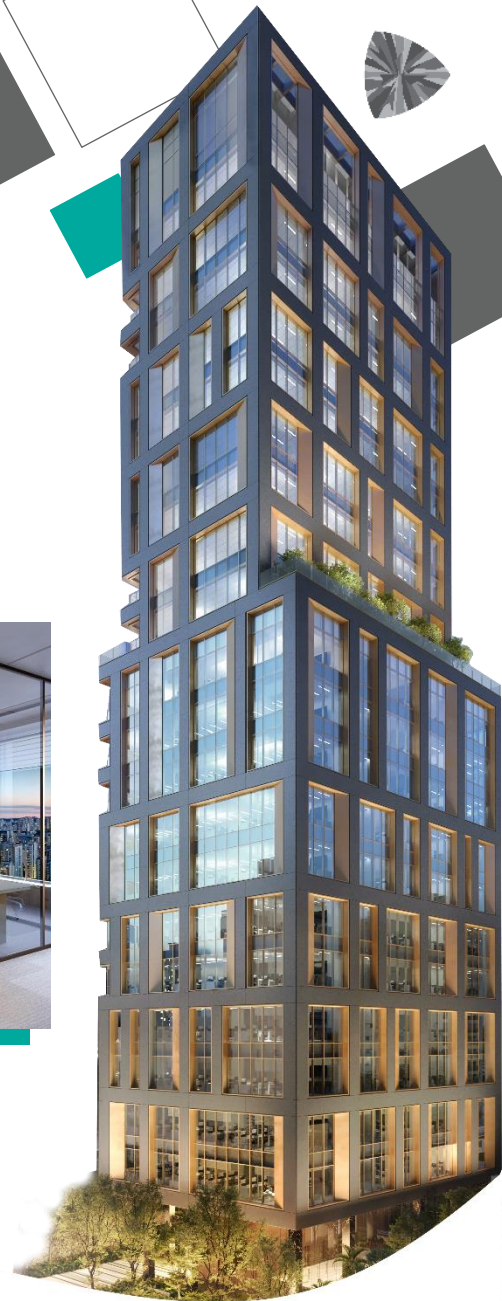


QUADRO DE ÁREAS
319,09 m² a 602,76 m²



CERTIFICAÇÕES
Leed Gold Core&Shell

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



Pagamento da 2ª parcela da aquisição realizada em **Jan/22**. **Próxima parcela** prevista na emissão do habite-se em **2023**

OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

PREVISÃO DE
CONCLUSÃO **4T2023**

OBRAS EM ANDAMENTO

Em abril iniciamos a construção dos pavimentos tipo da zona baixa. As obras de estrutura atingiram **27%** de conclusão

Ao final de **abril**, a obra atingiu **21% de evolução**



CLIQUE AQUI
PARA ASSISTIR
NO YOUTUBE

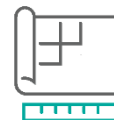
ATIVO TORRE B COMPLEXO JK



CONSTRUÇÃO
2015



ADQUIRIDO EM
2021



ABL
30.630 m²



QUADRO DE ÁREAS
4.994 m²



CERTIFICAÇÕES
Leed Gold Core&Shell e Triple A



LOCATÁRIOS
99% locado para múltiplos locatários



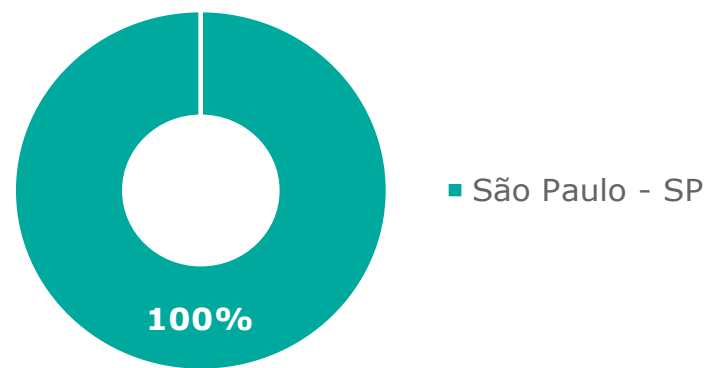
Av. Pres. Juscelino Kubitschek,
2.041 Vila Olímpia - SP

O empreendimento apresenta **1% de vacância física**, referente a área no térreo. Equipe de Gestão está em **estágio avançado de negociações** para repor este locatário.

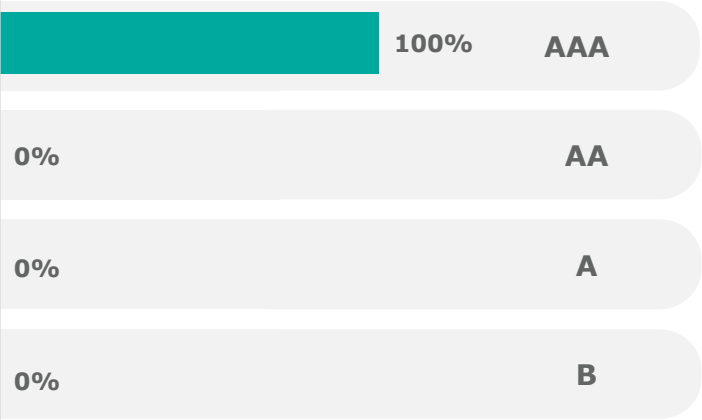


CARTEIRA DE ATIVOS

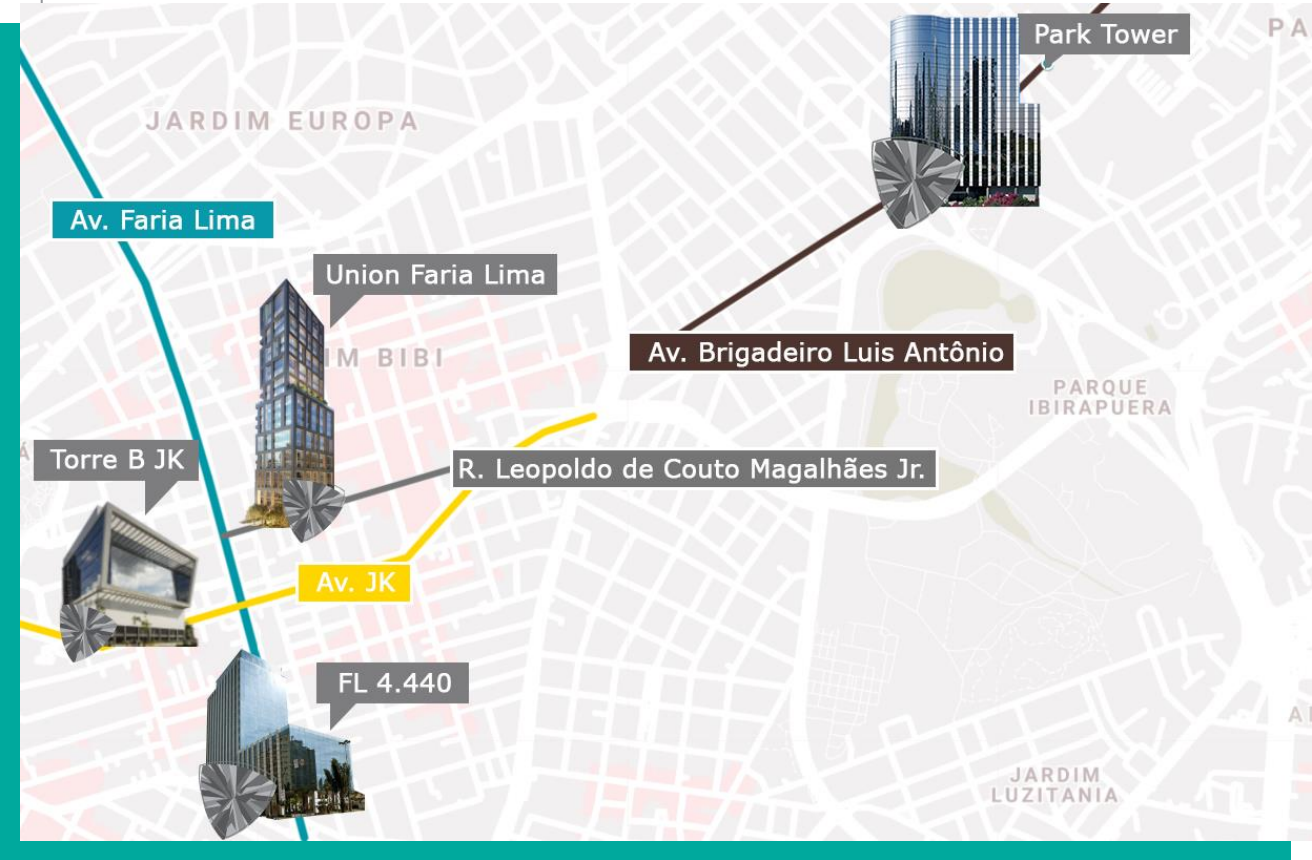
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO
(% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR CLASSE
(% RECEITA)

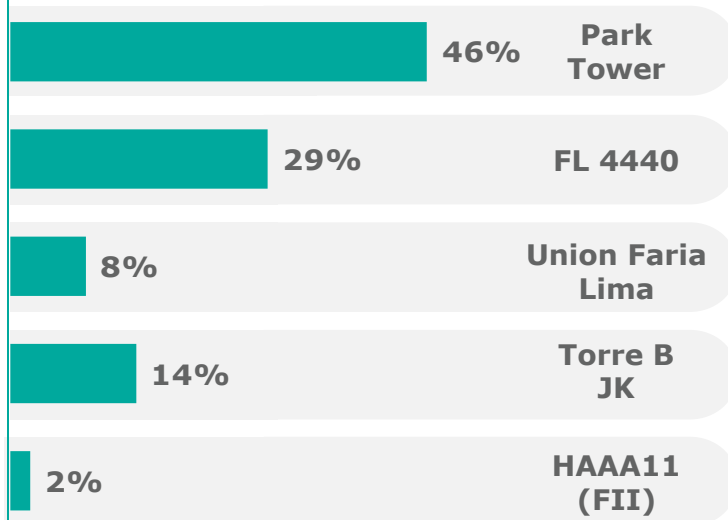


ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

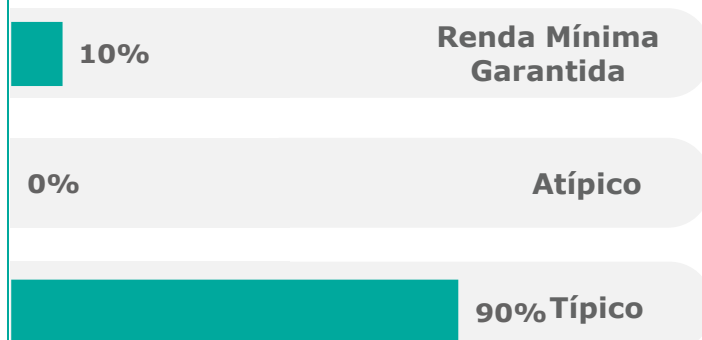


CARTEIRA DE ATIVOS

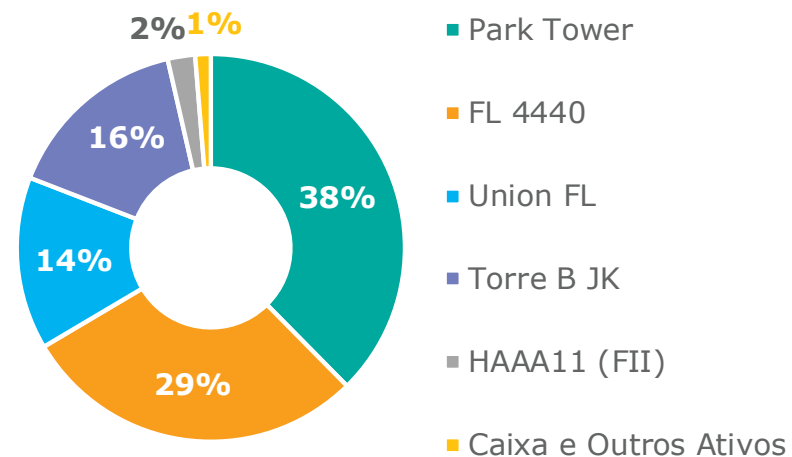
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



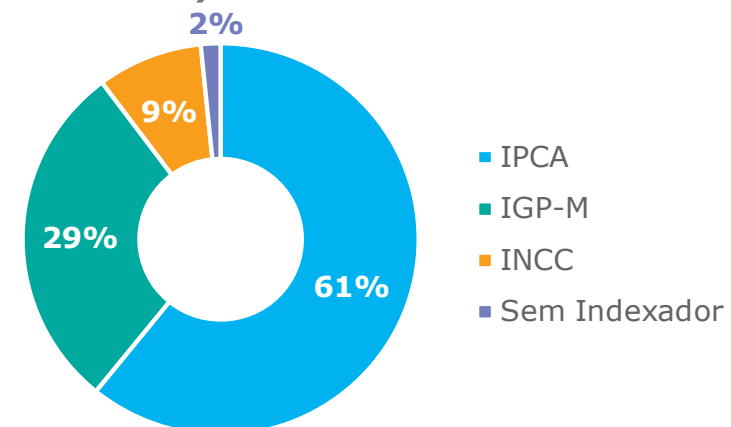
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% Ativo)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



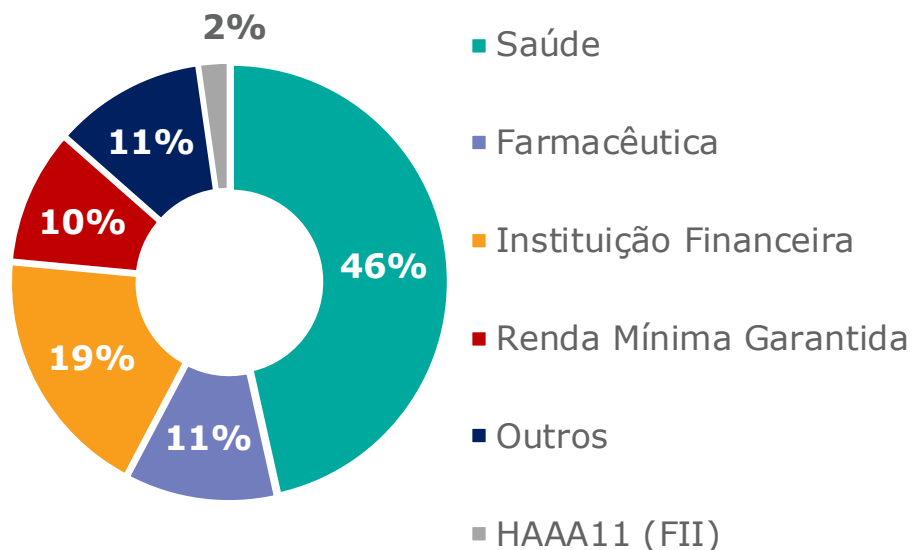
Portfólio resiliente

CARTEIRA DE ATIVOS

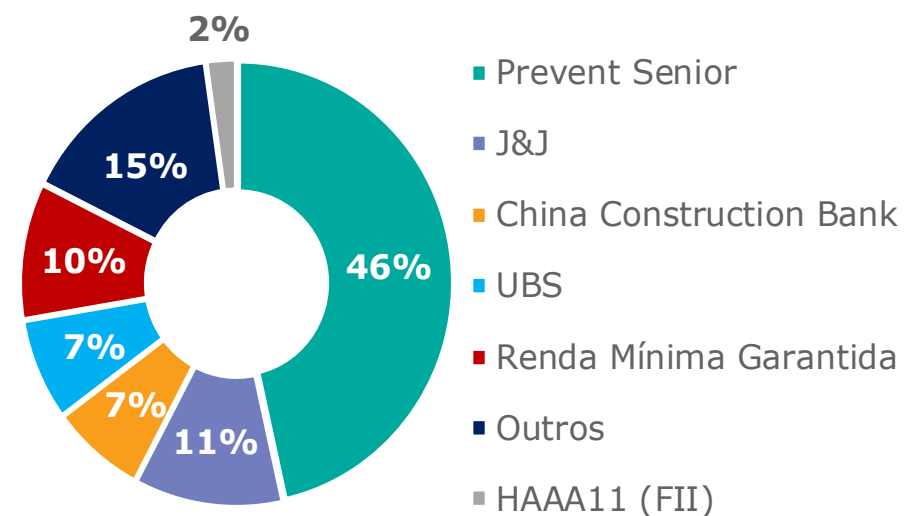
Portfólio conta com grandes nomes como **inquilinos**



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



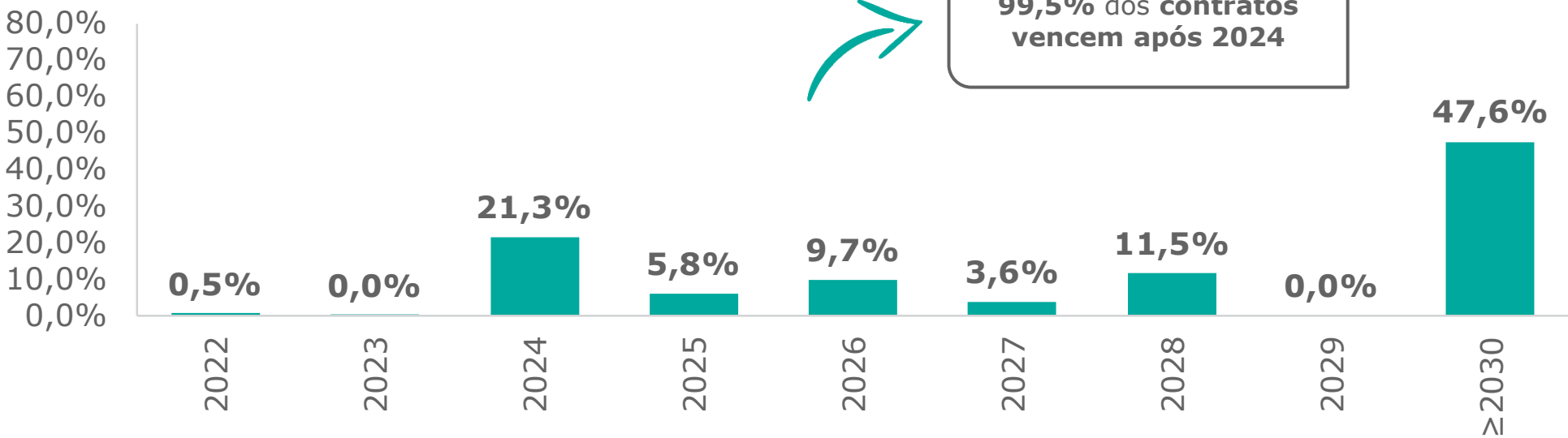
LOCATÁRIOS



CARTEIRA DE ATIVOS

Vacância física de 0,1% com 0% de vacância financeira

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



ENTRADA 1T22

Veedha Agentes Autônomos de Investimentos
1.183 m² de ABL
Prazo: 5 anos
Início da operação no empreendimento em maio de 2022

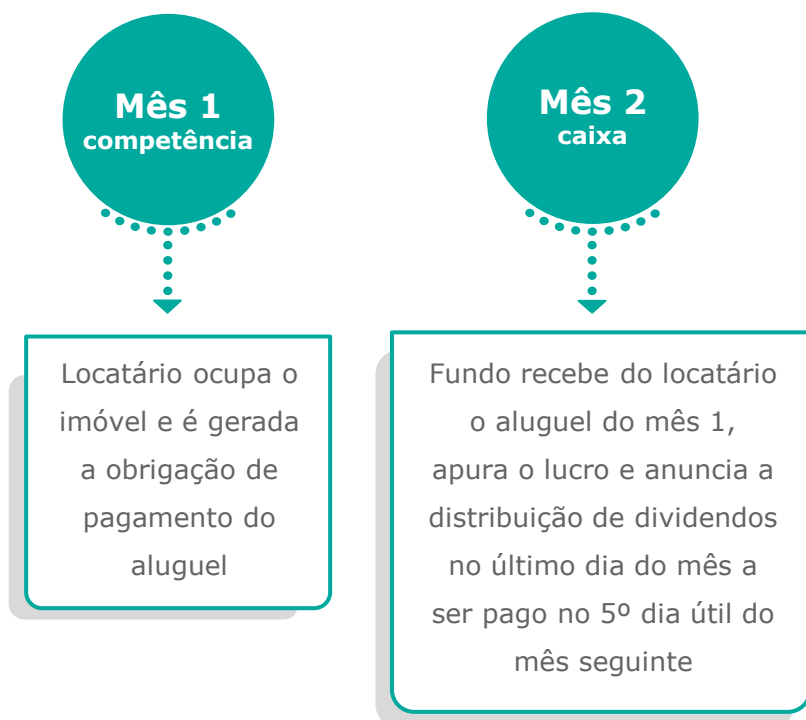


AGENDA

- 1 **O Fundo**
- 2 **Panorama De Mercado**
- 3 **Portfólio**
- 4 RESULTADO FINANCEIRO E DISTRIBUIÇÕES**
- 5 **Comentários Finais / Q&A**

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$/cota)



Subordinação do pagamento da taxa de gestão até **agosto/22** a uma **distribuição mínima de R\$0,56/cota**

MÊS COMPETÊNCIA →	jan-22	fev-22	mar-22	1T22 ¹
MÊS CAIXA →	fev-22	mar-22	abr-22	
Receita Imobiliária	0,70	0,70	0,72	2,13
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Despesas Operacionais	(0,04)	(0,05)	(0,07)	(0,16)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,04)	(0,05)	(0,07)	(0,16)
Resultado Operacional	0,66	0,65	0,65	1,96
Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,01
Despesas Financeiras	(0,10)	(0,10)	(0,09)	(0,28)
Resultado Financeiro Líquido	(0,10)	(0,09)	(0,08)	(0,27)
Lucro Líquido	0,56	0,56	0,57	1,69
Reserva de Lucro	0,00	0,00	(0,01)	(0,01)
Resultado Distribuído²	0,56	0,56	0,56	1,68

¹Regime competência;

²Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa.

AGENDA

- 1 **O Fundo**
- 2 **Panorama De Mercado**
- 3 **Portfólio**
- 4 **Resultado Financeiro e Distribuições**
- 5 **COMENTÁRIOS FINAIS / Q&A**

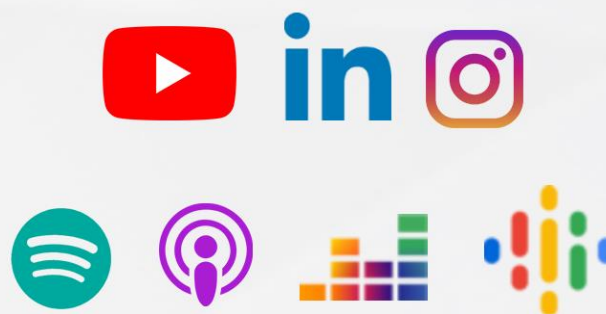
The background features a collection of geometric shapes and large 3D letters. On the left, there are several squares in teal, grey, and white, some with thin outlines. On the right, the letters 'Q', '\$', and 'R' are rendered in a large, white, 3D font. A small, stylized diamond shape is located in the top right corner. In the center, a teal rounded rectangle contains white text.

Daremos início a **sessão de perguntas e respostas**



Acompanhe a VBI

nas **redes sociais** e nas principais **plataformas de *streaming*** para ter acesso aos ***videos reports, podcasts*** e novidades da casa



SOBRE O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

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

Time com mais
de **10 anos**
de atuação em
Real Estate

92

investimentos realizados
em mais de **18 estados**



Clique para acessar os
canais da VBI Real Estate



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

www.vbi realestate.com
www.vbi primeproperties.com.br

Esta carta é disponibilizada 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"). Todas as 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 investimentos em Fundos Imobiliários não são garantidos pelo administrador ou, por qualquer mecanismo de seguro ou afins, 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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos