

# FII VBI PRIME PROPERTIES

## Fundo de Investimentos Imobiliário

("VBI PRIME", "Fundo" ou "PVBI11")  
CNPJ 35.652.102/0001-76

## 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.

## Informações Gerais

### Início das Atividades

Julho de 2020

### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

### Gestor

VBI Real Estate Gestão de  
Carteiras Ltda.

### Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

### Código de Negociação

PVBI11

### Taxa de Administração

Até 1,00% a.a. sobre o  
Patrimônio Líquido do Fundo.

### Patrimônio Líquido

R\$ 938.886.912 (em 30/09/2020)

### Cotas Emitidas

9.720.000

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## Setembro de 2020



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Comentários da Gestão

Em setembro, o Fundo completou o 2º mês de atividade e conforme divulgado no dia 30, anunciou a primeira distribuição de dividendos no valor de R\$ 4,4 milhões, o que equivale a R\$ 0,45 por cota pagos efetivamente no dia 07 de outubro. Devido ao descasamento entre caixa e competência nos fundos de tijolo, é importante ressaltar que este rendimento é referente ao mês de competência agosto (mês que os inquilinos ocuparam o imóvel), efetivamente recebido pelo Fundo apenas em setembro (mês caixa). Note que, conforme informado em [Fato Relevante](#), o ativo Faria Lima 4.440 foi adquirido no dia 20 de agosto e por isso, o Fundo fez jus a apenas 1/3 do aluguel proporcional ao Fundo no mês. Já o ativo Park Tower, conforme informado em [Fato Relevante](#), embora tenha sido adquirido apenas no dia 31, contou com o aluguel referente a 100% do edifício por conta do ajuste no valor da aquisição. Além disso, este rendimento foi positivamente impactado devido a receita financeira apurada entre a data de liquidação da 1ª emissão de cotas e a data das aquisições e proveniente da aplicação dos recursos em caixa. Ressaltamos que no mês de setembro, o Fundo recebeu a totalidade dos aluguéis de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência. O Fundo encerrou setembro com R\$ 182 milhões em caixa provenientes da 1ª Emissão de Cotas. Ressaltamos, no entanto, que a equipe de Gestão vem trabalhando de forma ativa com um *pipeline* de aquisições para alocar os recursos em caixa o mais breve possível, bem como vem trabalhando na negociação dos contratos com revisionais ou renovatórias previstas para os próximos meses.

## Rendimentos e Resultado

Em setembro, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 4,4 milhões. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,7 milhões, o resultado operacional para o mês de competência de agosto foi R\$ 4,5 milhões, conforme detalhado a seguir:

| Mês Competência >>>                         | ago-20       | Acum. 2020    |
|---|--------------|---------------|
| Mês Caixa >>>                               | set-20       | (competência) |
| Receita Financeira Líquida                  | 948          | 1.348         |
| Receita Imobiliária                         | 3.471        | 3.471         |
| <b>Receitas - Total</b>                     | <b>4.419</b> | <b>4.820</b>  |
| Despesas Imobiliárias                       | 0            | 0             |
| Despesas Operacionais <sup>2</sup>          | 74           | (159)         |
| Outras Despesas                             | 0            | 0             |
| <b>Despesas - Total</b>                     | <b>74</b>    | <b>(159)</b>  |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>4.494</b> | <b>4.660</b>  |
| Reserva de Contingência                     | (120)        | (286)         |
| Distribuição Extraordinária                 | 0            | 0             |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>    | <b>4.374</b> | <b>4.374</b>  |
| Número de Cotas (#)                         | 9.720.000    | 9.720.000     |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b> | <b>0,45</b>  | <b>0,45</b>   |

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

<sup>2</sup>Saldo de despesas operacionais positivo no mês por conta da devolução da taxa de gestão cobrada incorretamente pelo administrador no mês anterior.

Fonte: VBI Real Estate

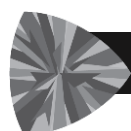
### Demonstrativo de Fluxo de Caixa<sup>1</sup>

No início do mês de setembro de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R\$ 177,5 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 3,6 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). Desta forma, o Fundo encerrou o mês de setembro com uma posição em caixa de R\$ 182,1 milhões.

| Caixa Consolidado (R\$ '000)    | set-20         | Acum. 2020     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 |                | (mês caixa)    |
| <b>Saldo Anterior</b>           | <b>177.500</b> | <b>939.779</b> |
| Fluxo de Caixa Operacional      | 3.646          | 4.533          |
| Fluxo de Caixa de Financiamento | (0)            | (151)          |
| Fluxo de Caixa de Investimento  | 913            | (762.102)      |
| <b>Saldo Final</b>              | <b>182.059</b> | <b>182.059</b> |

<sup>1</sup>As aplicações de renda fixa são marcadas conforme curva de mercado de acordo com a metodologia da Administradora.

Fonte: VBI Real Estate



## Balço Patrimonial

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Data                             | 30/09/2020 |
| Quantidade de Cotas <sup>1</sup> | 9.720.000  |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| PL Contábil (R\$)         | 938.886.912 |
| Valor Cota Contábil (R\$) | 96,59       |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Valor de Mercado (R\$)   | 972.388.800 |
| Valor Cota Mercado (R\$) | 100,04      |

### Exposição

| Ativo                                     | R\$                | % (Tot. Ativo) | Passivo                             | R\$                | % (Tot. Ativo)        |
|---|--------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - FL4440      | 350.913.175        | 36%            | Rendimentos a distribuir            | 9.129.846          | 1%                    |
| Imóvel Acabado <sup>2</sup> - Park Tower  | 424.637.830        | 44%            | Impostos e contribuições a recolher | 0                  | 0%                    |
| Disponibilidades e Aplicações Financeiras | 182.059.079        | 19%            | Provisões e contas a pagar          | 13.072.886         | 1%                    |
| Depósitos em garantia                     | 0                  | 0%             | Obrigações por aquisição de imóveis | 0                  | 0%                    |
| Adiantamentos                             | 0                  | 0%             | Obrigações por recursos em garantia | 1.080.913          | 0%                    |
| Contas a receber                          | 4.215.631          | 0%             | <b>TOTAL</b>                        | <b>23.283.645</b>  | <b>2%</b>             |
| Despesas antecipadas                      | 33.750             | 0%             |                                     |                    |                       |
| Impostos a Compensar                      | 311.092            | 0%             |                                     |                    |                       |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>962.170.557</b> | <b>100%</b>    | <b>Patrimônio Líquido</b>           | <b>R\$</b>         | <b>% (Tot. Ativo)</b> |
|   |                    |                | <b>TOTAL</b>                        | <b>938.886.912</b> | <b>98%</b>            |

<sup>1</sup>Posição em 30 de setembro de 2020.

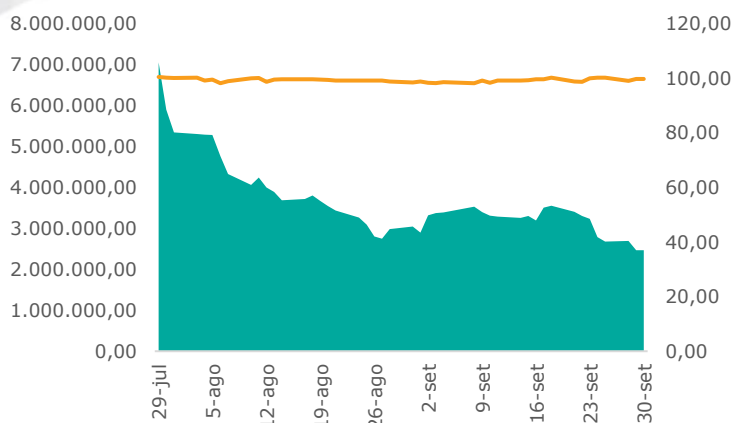
<sup>2</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual  
Fonte: VBI Real Estate

## Liquidez

Durante o mês de setembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,0 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 62,6 milhões, o que corresponde a 6,5% do valor de mercado do Fundo em 30 de setembro.

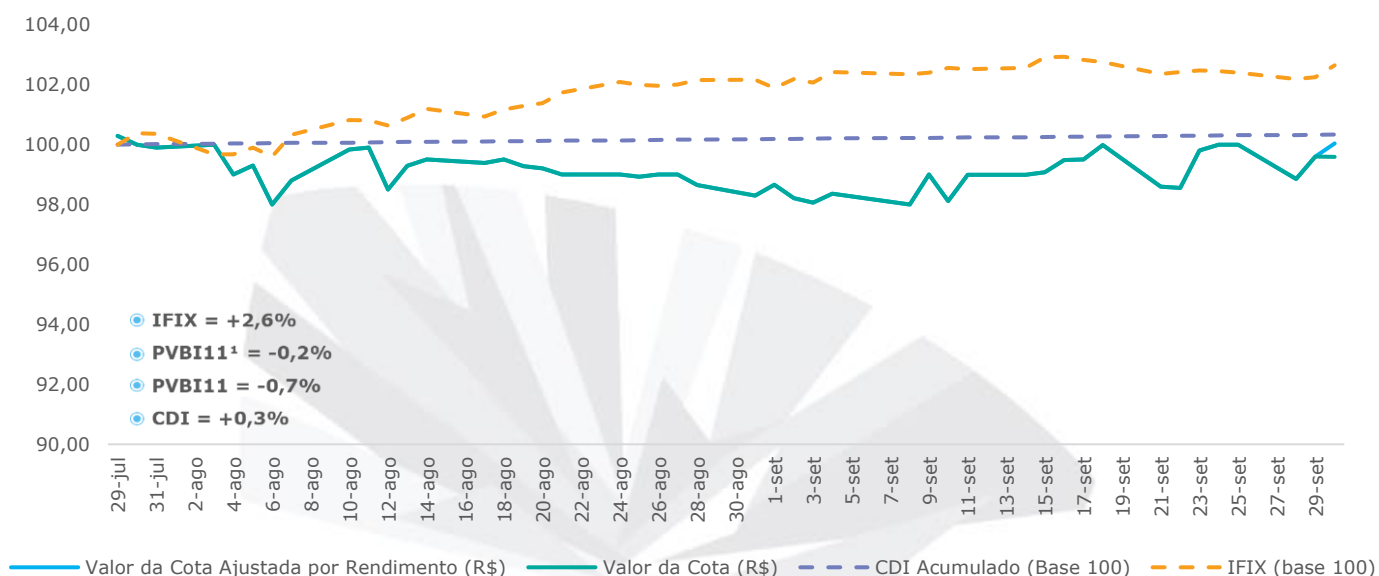
|                                | set-20            | 2020  |
|--------------------------------|-------------------|-------|
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 62,6              | 144,7 |
| Giro (em % do total de cotas)  | 6,5%              | 14,9% |
| Valor de Mercado em 30/09/2020 | R\$ 968,0 milhões |       |
| Quantidade de Cotas            | 9.720.000         |       |

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



## Rentabilidade

Ao final do mês de setembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,59 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,59. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de setembro, o Fundo acumula -0,2%<sup>1</sup> contra +2,6% do IFIX e +0,3% do CDI.



<sup>1</sup> Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos

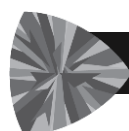
|  | 1ª Emissão   |
|--|--------------|
| Data base da Emissão                                       | 29/07/2020   |
| Valor de compra da cota                                    | 100,00       |
| <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>                          | <b>0,4%</b>  |
| Valor da cota na bolsa                                     | 100,04       |
| <b>Variação da cota na bolsa<sup>1</sup></b>               | <b>-0,7%</b> |
| <b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>-0,2%</b> |
| <b>% Taxa DI</b>   | <b>-75%</b>  |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>                      | <b>-75%</b>  |

<sup>1</sup>Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

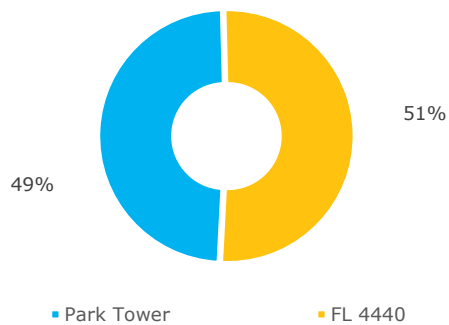
<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

## Carteira de Ativos

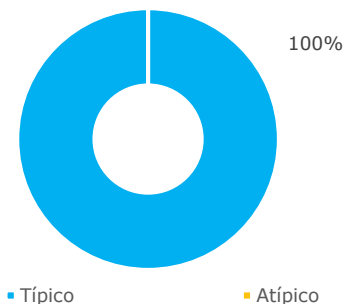
| Ativo        | # locatários | ABL Total (m <sup>2</sup> ) | Vacância Física | Vacância Financeira | Prazo Médio Remanescente (meses) | % da receita |
|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------|--------------|
| Park Tower   | 1            | 22.340                      | 0%              | 0%                  | 161                              | 49%          |
| FL 4440      | 10           | 22.112                      | 0%              | 0%                  | 41                               | 51%          |
| <b>Total</b> | <b>11</b>    | <b>44.452</b>               | <b>0%</b>       | <b>0%</b>           | <b>101</b>                       | <b>100%</b>  |



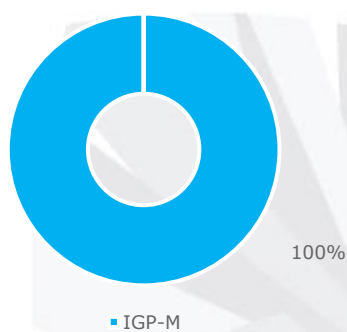
### Alocação por Ativo (% receita)



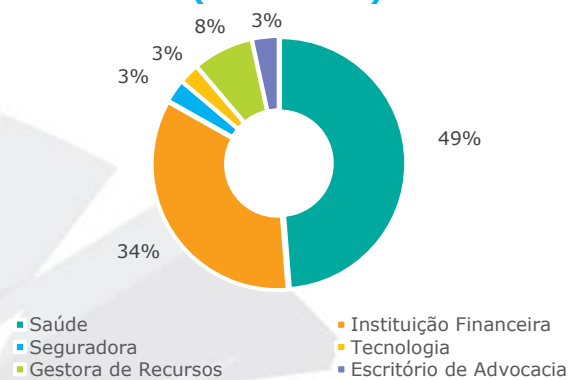
### Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



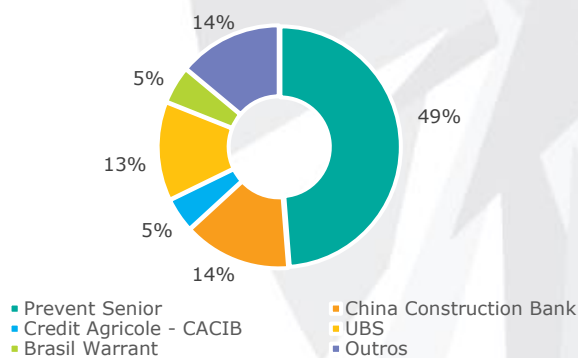
### Alocação por Indexador (% receita)



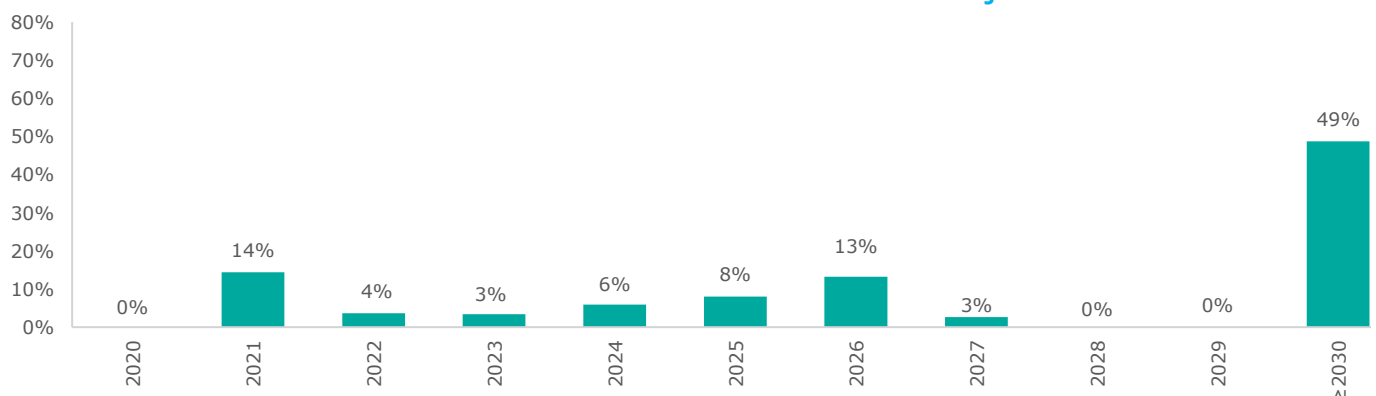
### Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



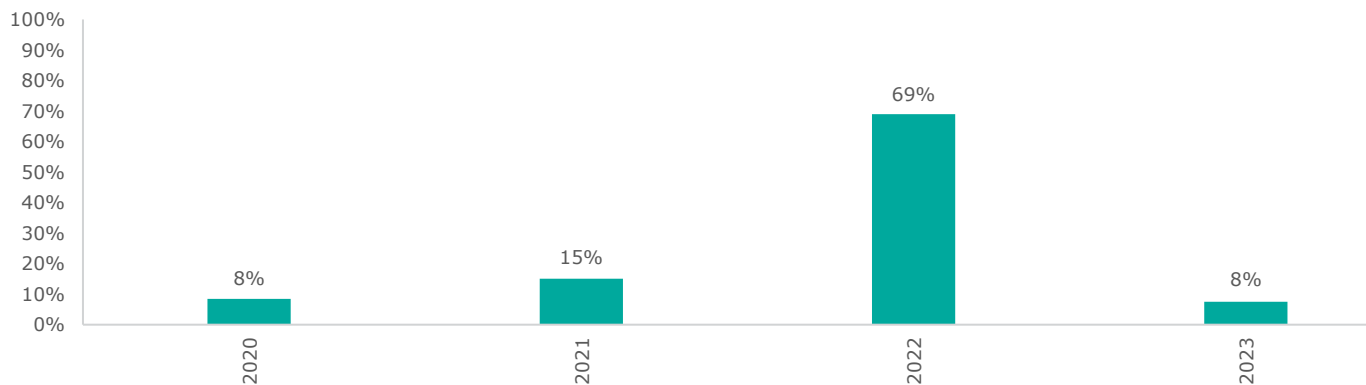
### Alocação por Inquilino (% da receita)



### Vencimento dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



## Revisional dos Contratos de Locação<sup>1</sup>



## Detalhamento dos Ativos

### Faria Lima 4.440



Construído em 2008, o Fundo adquiriu 50% da fração ideal do Edifício Faria Lima 4.440 (representando 50% de todos os andares do edifício) em agosto de 2020. Com área bruta locável (ABL) de 22.112 m<sup>2</sup>, o edifício possui 15 pavimentos de lajes corporativa, desenvolvido atendendo aos mais elevados requisitos de construção, classificado como Triple A. O edifício possui certificação LEED Gold, contando com iluminação sustentável, projeto de arborização, sistema de reuso de água de chuva para irrigação dos jardins, dentre outros diferenciais. O prédio está 100% locado para grandes locatários dos segmentos financeiro, tecnologia, seguros e advocacia.

| Ativo            | Descrição   | ABL (m <sup>2</sup> ) | Locatários  |
|------------------|---|-----------------------|---|
| Faria Lima 4.440 | Desenvolvido em 2008, o Faria Lima 4.440 possui elevadas especificações técnicas em uma das regiões com menor índice de vacância na cidade de São Paulo, a avenida Faria Lima. O prédio está 100% locado. | 22.112                | China Construction Bank, Credit Agricole, UBS, Munich Re, VTEX, RB Capital, Nomura, Barclays, Cascione, Pulino, Boulos & Santos Advogados, Brasil Warrant |

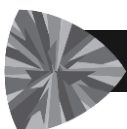


## Park tower




















Construído em 2018, o Edifício Park Tower foi adquirido pelo Fundo em agosto de 2020. Com uma área bruta locável (ABL) de 22.340 m<sup>2</sup>, o edifício possui 13 pavimentos de lajes corporativa e foi desenvolvido atendendo aos mais elevados requisitos de construção, classificado como Triple A. O edifício possui certificação LEED Gold, contando com iluminação sustentável, projeto de arborização, sistema de reuso de água de chuva para irrigação dos jardins, dentre outros diferenciais. Após 90 dias da conclusão da construção, o edifício foi 100% locado para a Prevent Senior.

| Ativo      | Descrição   | ABL (m <sup>2</sup> ) | Locatários     |
|------------|---|-----------------------|----------------|
| Park Tower | Desenvolvido em 2018, com uma das mais belas vistas de São Paulo, ao lado do Parque Ibirapuera, o Park Tower foi desenvolvido atendendo aos mais exigentes requisitos de construção. O prédio está 100% locado. | 22.340                | Prevent Senior |



## Sobre o Gestor

A VBI Real Estate é uma Gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 4,7 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta, focada em Real Estate no Brasil com 65 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, *student housing*, fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de *private equity* e fundos imobiliários negociados na B3.

|                                   | Office   | Logístico  | Crédito Estruturado   | Shoppings  | Residencial <sup>1</sup>  | Student Housing  |
|-----------------------------------|--|--|---|--|---|--|
| Início das operações              | 2007   | 2012   | 2013  | 2010   | 2006  | 2018   |
| # de empreendimentos / transações | 5  | 7  | 23  | 3  | 23  | 6  |
| Localização                       | SP, RJ   | SP, RJ, MG   | SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO  | SP, RS   | SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA  | SP, RJ   |
| ABL/Área privativa                | 90.268 m <sup>2</sup>  | 515.911 m <sup>2</sup>   | N/A   | 78.747 m <sup>2</sup>  | 1.303.330 m <sup>2</sup>  | 27.298 m <sup>2</sup>  |
| Capital investido/ estruturado    | R\$ 556 milhões  | R\$ 918 milhões  | R\$1,2 bilhões  | R\$ 318 milhões  | R\$ 474 milhões   | R\$ 238 milhões  |
| Exemplos                          | <br>FL 4440<br>(São Paulo - SP)        | <br>VBI Log Extrema<br>(Extrema - SP)      | <br>CRI R\$140 mm<br>2016   | <br>Barueri Shopping<br>(Barueri - SP)            | <br>Central Park<br>(Natal - RJ)              | <br>Ulving Rio de Janeiro<br>(Rio de Janeiro - RJ) |
|                                   | <br>Paulista 1110<br>(São Paulo - SP) | <br>VBI Log Guarulhos<br>(Guarulhos - SP) | <br>CRI R\$62,5 mm<br>2016 | <br>Praça Nova Santa Maria (Santa<br>Maria - RS) | <br>Reserva Jd. Botânico<br>(São Paulo - SP) | <br>Ulving São Paulo<br>(São Paulo - SP)          |
|                                   | <br>Park Tower<br>(São Paulo - SP)    | <br>CD DIA (Mauá - SP)                    | <br>CRI R\$65,4 mm<br>2017 | <br>Praça Nova Araçatuba<br>(Araçatuba - SP)     | <br>Vivace Condomínio Club<br>(Maringá - SP) |  |

<sup>1</sup> Inclui Loteamento.







*A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.*



*O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.*

*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.*

