



FII VBI PRIME PROPERTIES

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS – 4T21
10 de março 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.

ÍNDICE



01

O Fundo

[CLIQUE AQUI](#)

02

Panorama de Mercado

[CLIQUE AQUI](#)

03

Portfólio

[CLIQUE AQUI](#)

04

Resultado Financeiro e Distribuições

[CLIQUE AQUI](#)

05

Certificação ASG

[CLIQUE AQUI](#)

06

Comentários Finais / Q&A

[CLIQUE AQUI](#)

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

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**



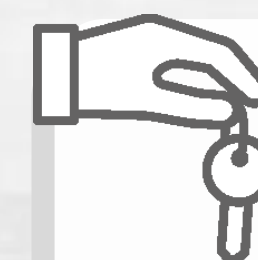
Ativos historicamente com **altos níveis de ocupação**



4 ativos
NO PORTFÓLIO

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

44.552 m²
de ABL²



16
LOCATÁRIOS

0,1%
VACÂNCIA FÍSICA



**R\$ 1
bilhão**
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

**R\$ 885
milhões**
VALOR DE
MERCADO



60 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

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

Comentários Finais / Q&A

PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

4T21 vs 4T20

ESTOQUE TOTAL

Aumento de 3,5% do estoque no ano, atingindo um valor de 8,7 milhões de m² no 4T21

VACÂNCIA

Aumento de aproximadamente 320 bps no ano, atingindo o maior valor desde 2016

PREÇO MÉDIO PEDIDO

A queda no preço médio da cidade foi influenciado pelo alto volume de devoluções no ano de 2021

+3,5%

4T21

8,7 milhões m²

4T20

8,4 milhões m²

+320 bps

4T21

21,6%

4T20

18,4%

4T21

R\$90,52/m²

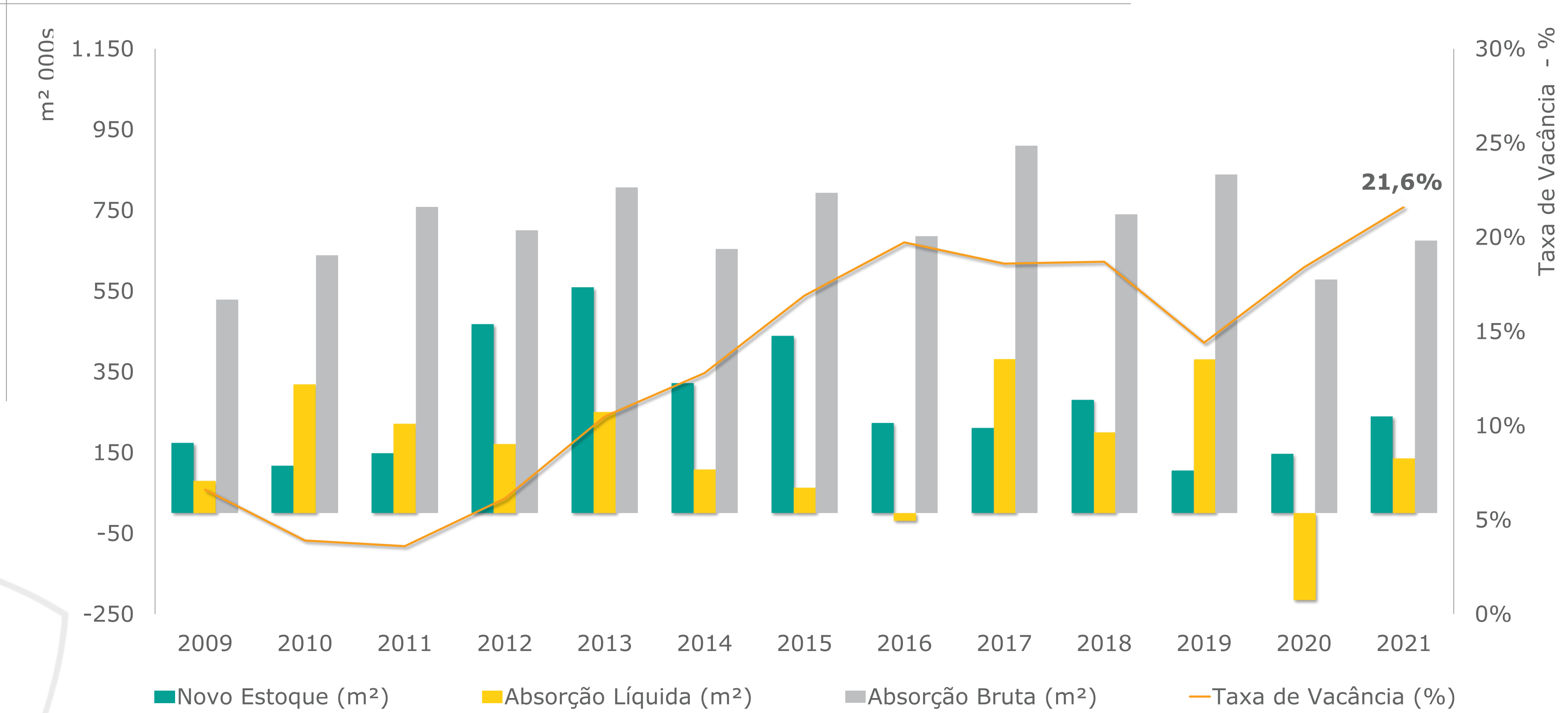
4T20

R\$93,71/m²

PANORAMA DE MERCADO

Ainda que durante o ano de 2021 tivemos um alto volume de entregas de espaços, a **absorção líquida na cidade de São Paulo foi positiva**, e a vacância terminou o ano em 21,6%.

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO – SÃO PAULO



PANORAMA DE MERCADO SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL EM 4T21

MERCADO GERAL: 8,7 milhões de m² CLASSE A/A+: 4,1 milhões de m²

OUTROS

Estoque: 1,0 milhões m²
Vacância: 22,0%

MARGINAL

Estoque: 3,2 milhões m²
Vacância: 29,4%

CENTRO

Estoque: 0,4 mil m²
Vacância: 13,7%

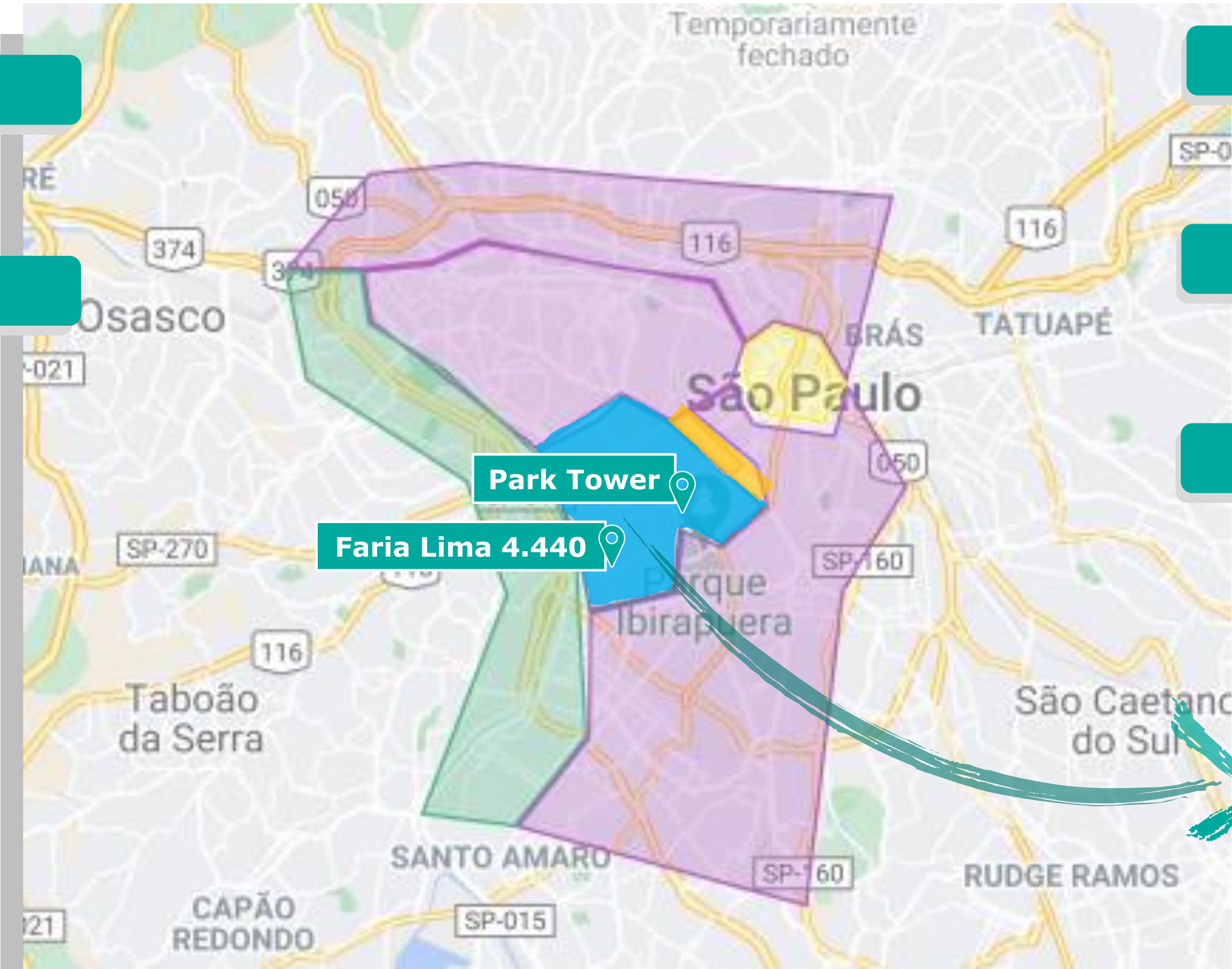
PAULISTA

Estoque: 1,2 milhões m²
Vacância: 17,8%

JARDINS

Estoque: 2,1 milhões m²
Vacância: 9,4%

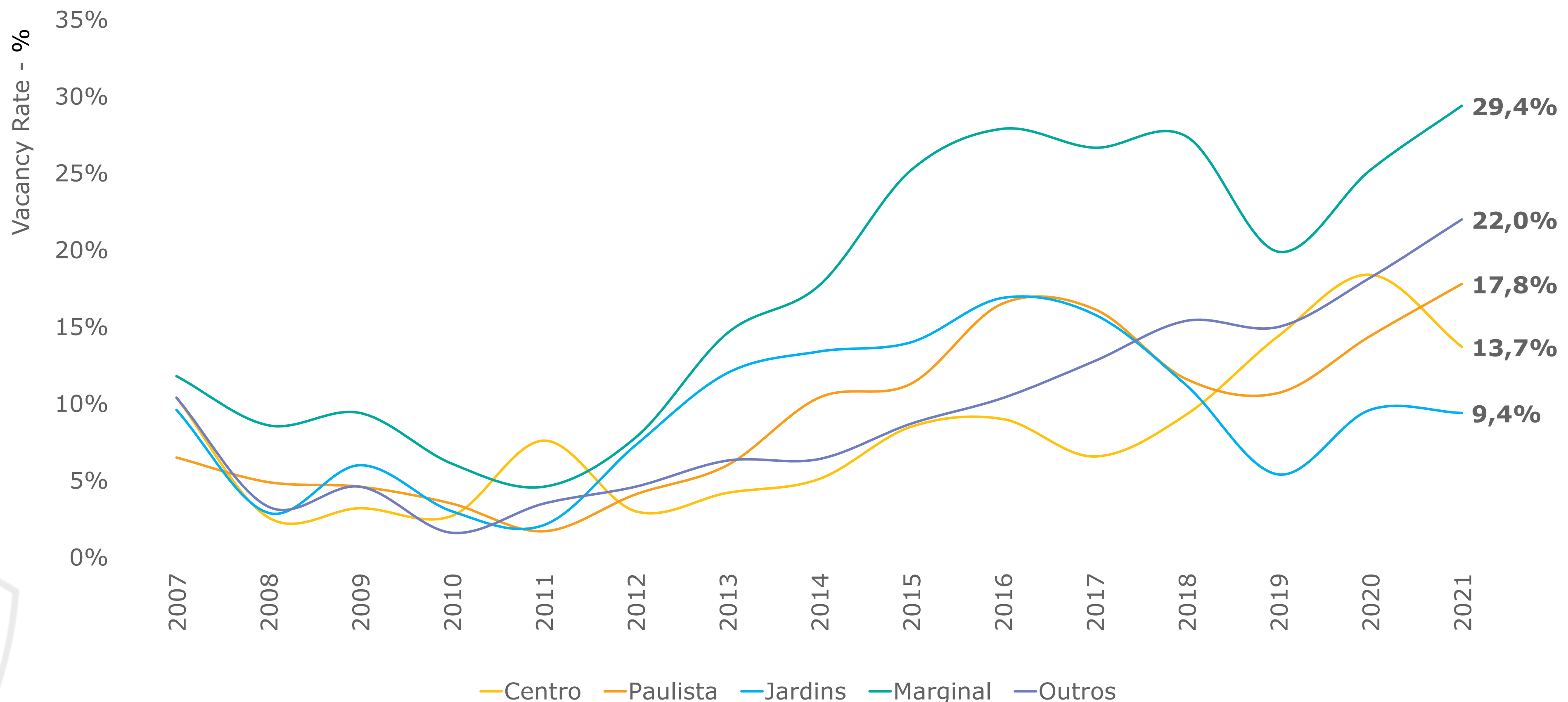
Todos os ativos do PVBI estão localizados na região do **Jardins**, região com a menor vacância (9,4%) dentro da cidade de São Paulo



PANORAMA DE MERCADO

Enquanto a taxa de vacância de alguns mercados como o da Marginal está acima de 29%, a região dos Jardins apresentou ligeiro crescimento em relação ao final do ano de 2020.

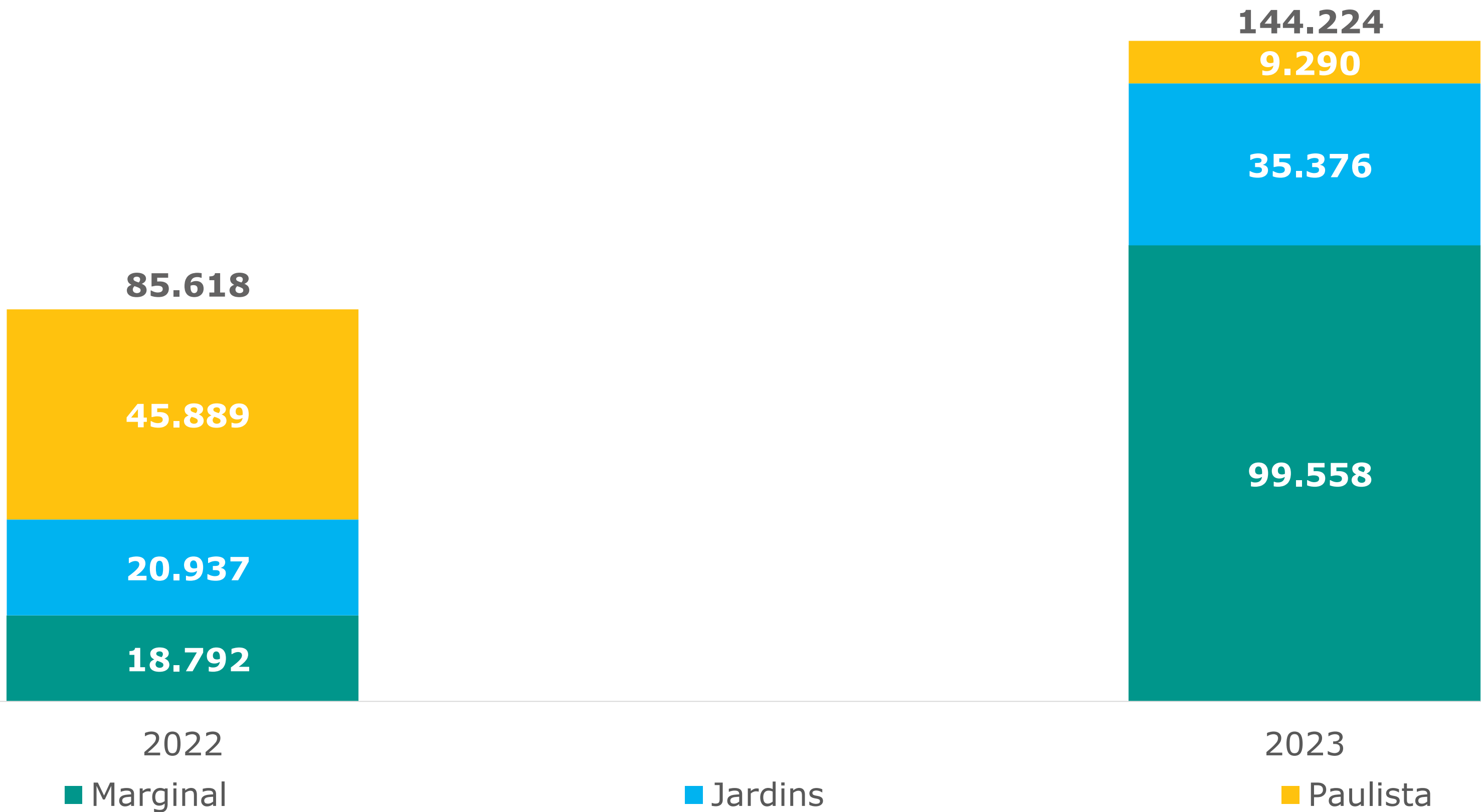
TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



PANORAMA DE MERCADO

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

NOVO ESTOQUE (m²)¹

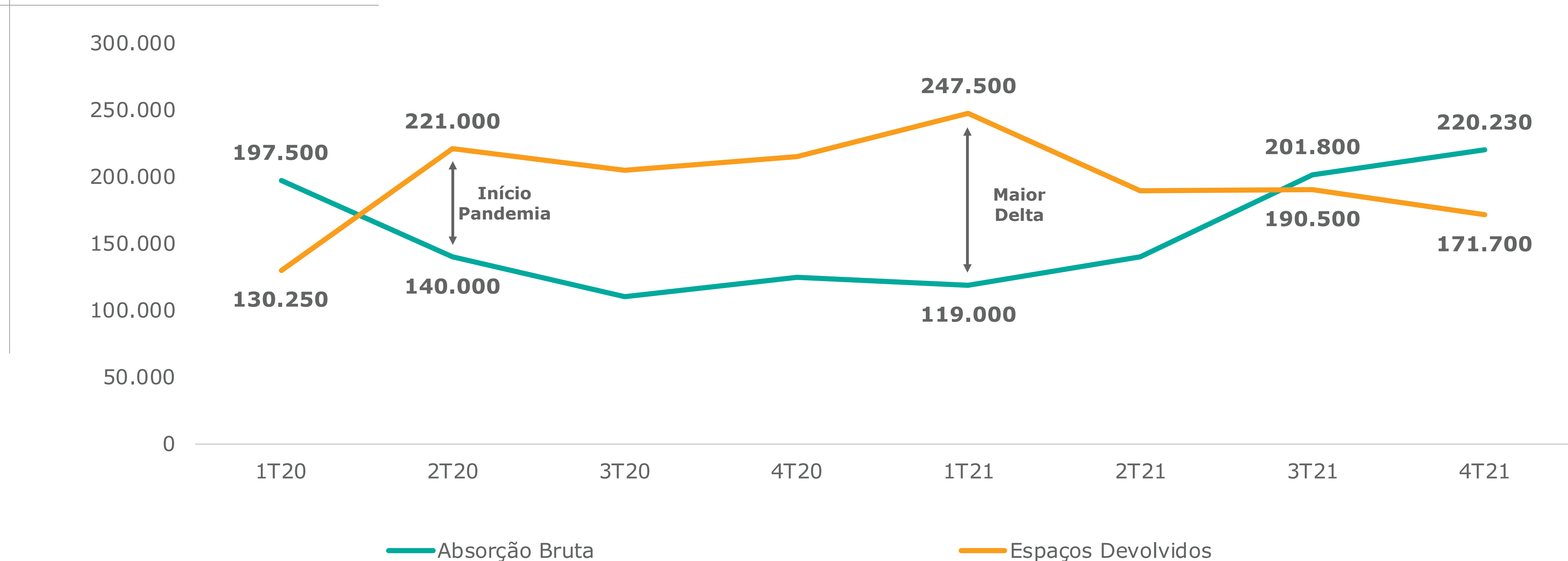


¹Consira todos o novo estoque total de cada região.
Fonte: CBRE

PANORAMA DE MERCADO

Após um período de espaços devolvidos superior a demanda por novos espaços (absorção bruta), a partir do 3T21, o volume de novas locações superaram os espaços devolvidos e já estão em patamares acima do nível pré-pandemia.

Absorções e Devoluções (m²)¹



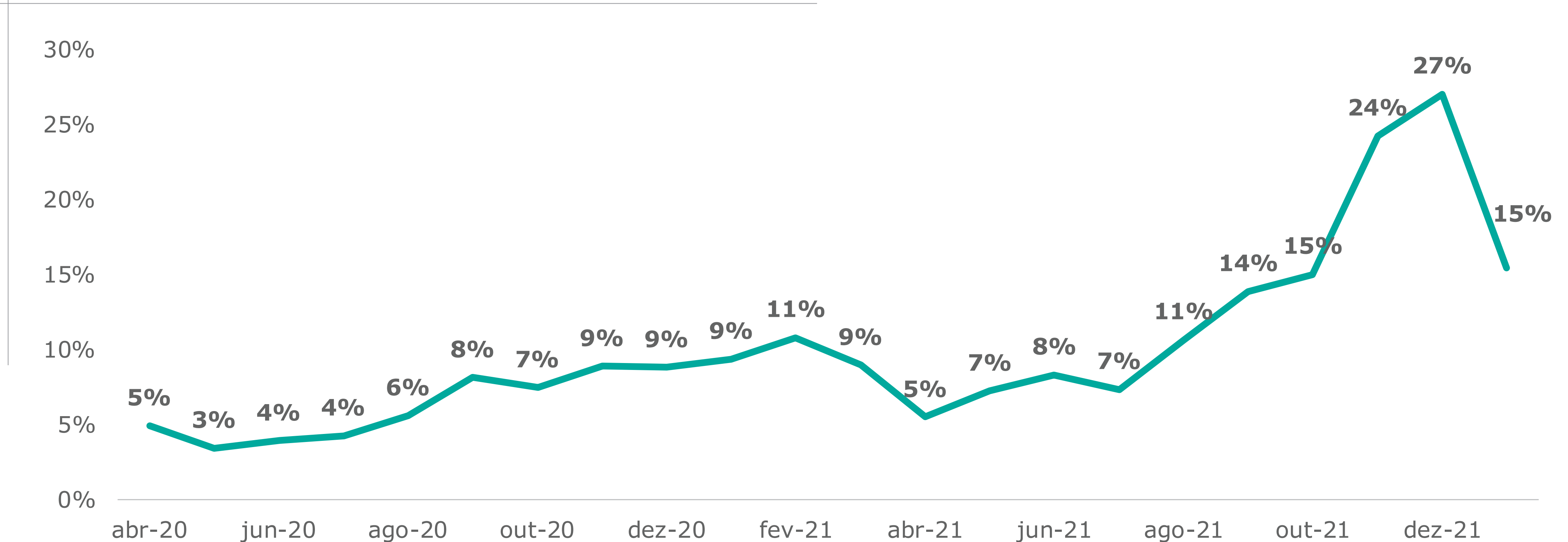
¹Consira todos o novo estoque total de cada região.

Fonte: CBRE

PANORAMA DE MERCADO

No final do 4T21 observamos um aumento considerável na taxa de ocupação do nosso edifício FL 4440, chegando a bater mais de 25% de ocupação em novembro, com a diminuição da curva de contágio após a nova variante Omicron, entendemos que este movimento será ainda mais acelerado no 2T22.

TAXA DE OCUPAÇÃO (FL 4440)



01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

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



LOCALIZAÇÃO

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

REAJUSTES & RENOVATÓRIAS

100% dos contratos que previam reajustes pelo IGP-M até o momento foram reajustados
Mais de 90% dos contratos vencendo a partir de 2024

Incremento na receita imobiliária do Ativo de aproximadamente **R\$0,04/cota** desde o IPO do Fundo

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

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

Estamos realizando desde o 4T20 diversas **melhorias no empreendimento, como reforma do lobby, retrofit do controle de acesso, reforma do bicicletário e vestiário e todo o reposicionamento da comunicação visual do empreendimento.**

• PROJETO *LOBBY*, BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS

OBRAS EM ANDAMENTO

Para os próximos meses, contratamos o M. Faisal para projetar o **retrofit do paisagismo** e, o Mingrone para **retrofit da iluminação**, e o escritório de arquitetura Dudi Duarte **para criação de uma área colaborativa e comum no condomínio.**



ATIVO PARK TOWER



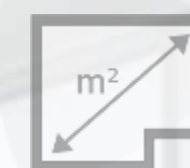
CONSTRUÇÃO

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

Pagamento da 2ª parcela da aquisição realizada em Jan/22. Próxima parcela prevista na emissão do habite-se, no 4T22.



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

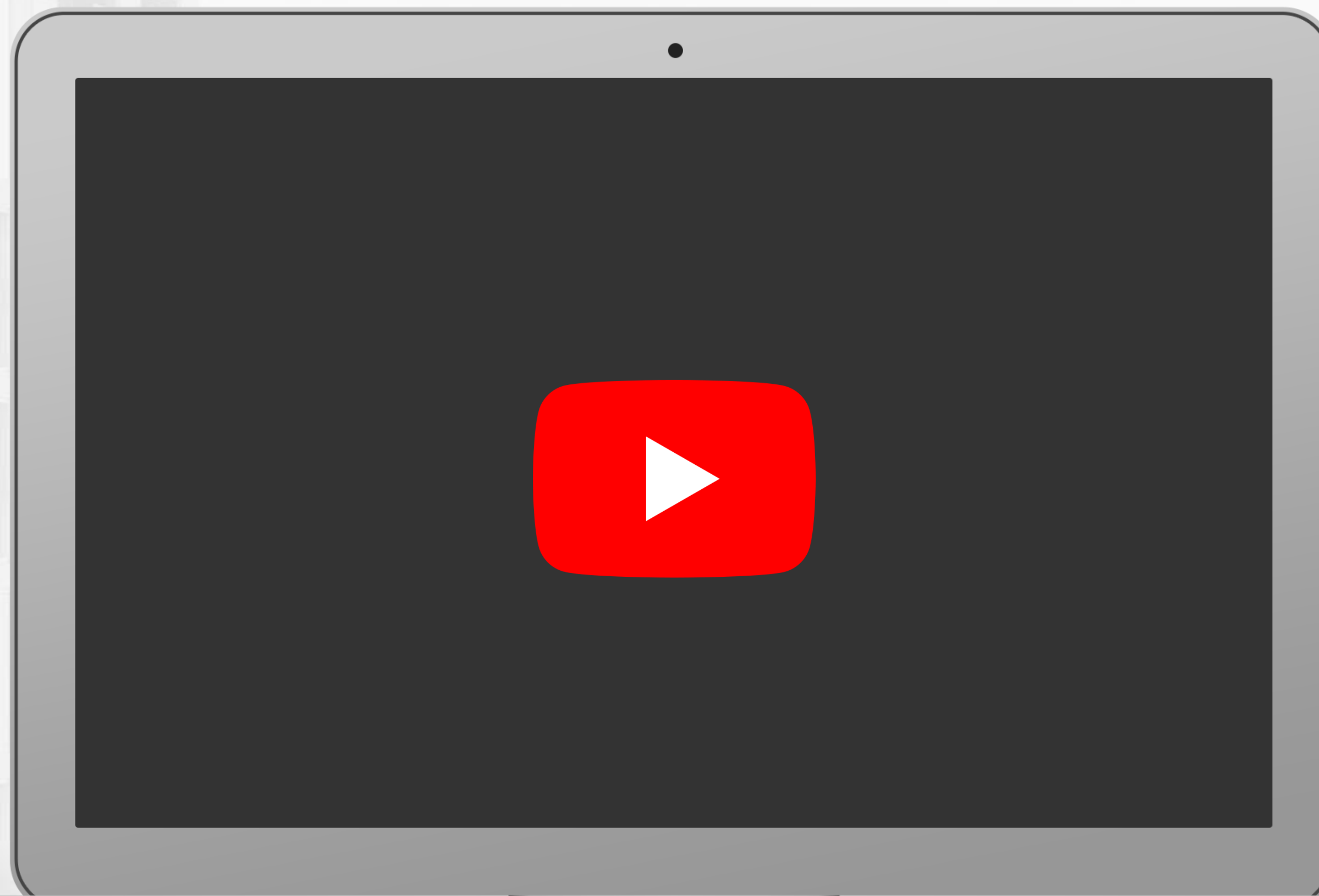


PREVISÃO DE
CONCLUSÃO **4T2023**

OBRAS EM ANDAMENTO

A obra segue em linha com o cronograma inicial, completando **17%** das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares estavam finalizados. As obras de fundações atingiram **96%** de conclusão e foram iniciadas as obras referente as estruturas.

Ao final de janeiro, a obra atingiu **17% de evolução.**



ATIVO TORRE B COMPLEXO JK

No início de Jan/22, houve a revisional da J&J, em que o índice de reajuste foi alterado para o IPCA e o valor de locação foi mantido nos patamares de mercado.



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

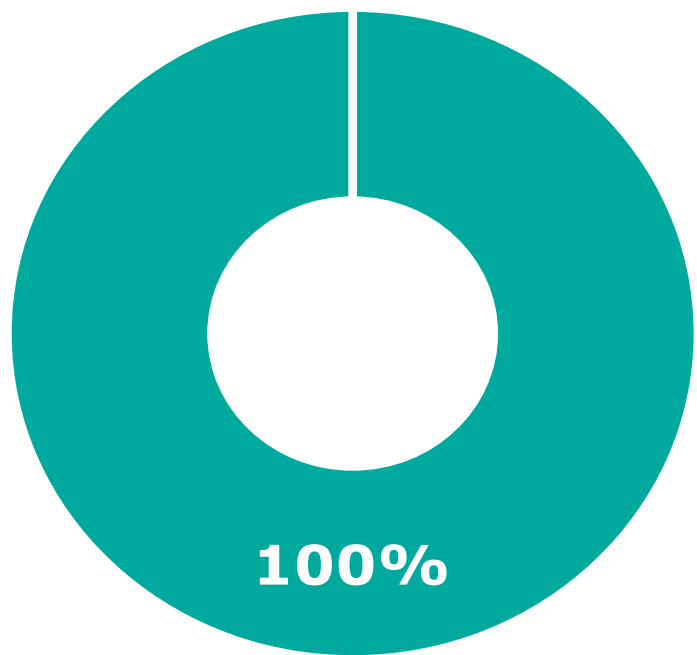
28,4

2,2%

CARTEIRA DE ATIVOS

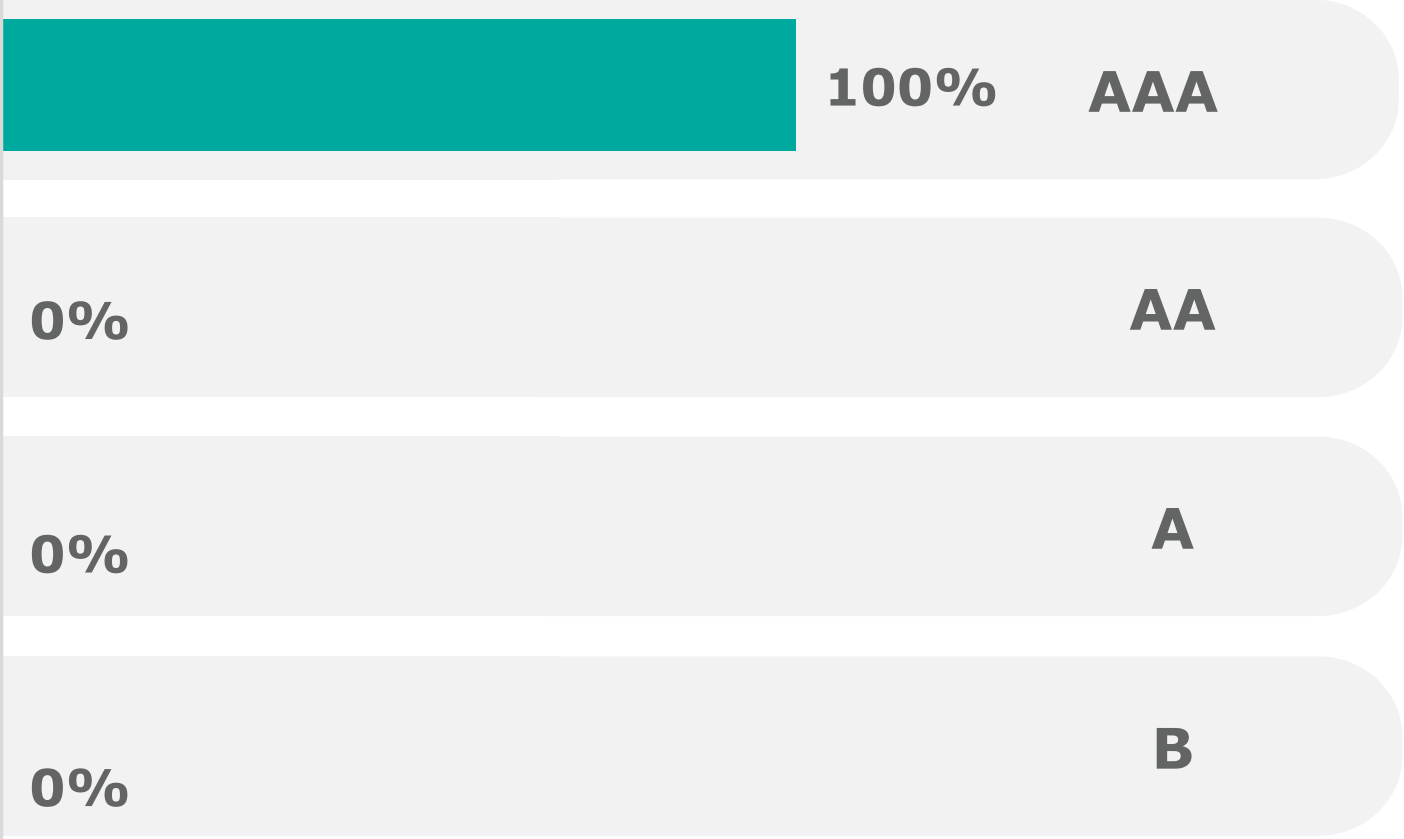


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

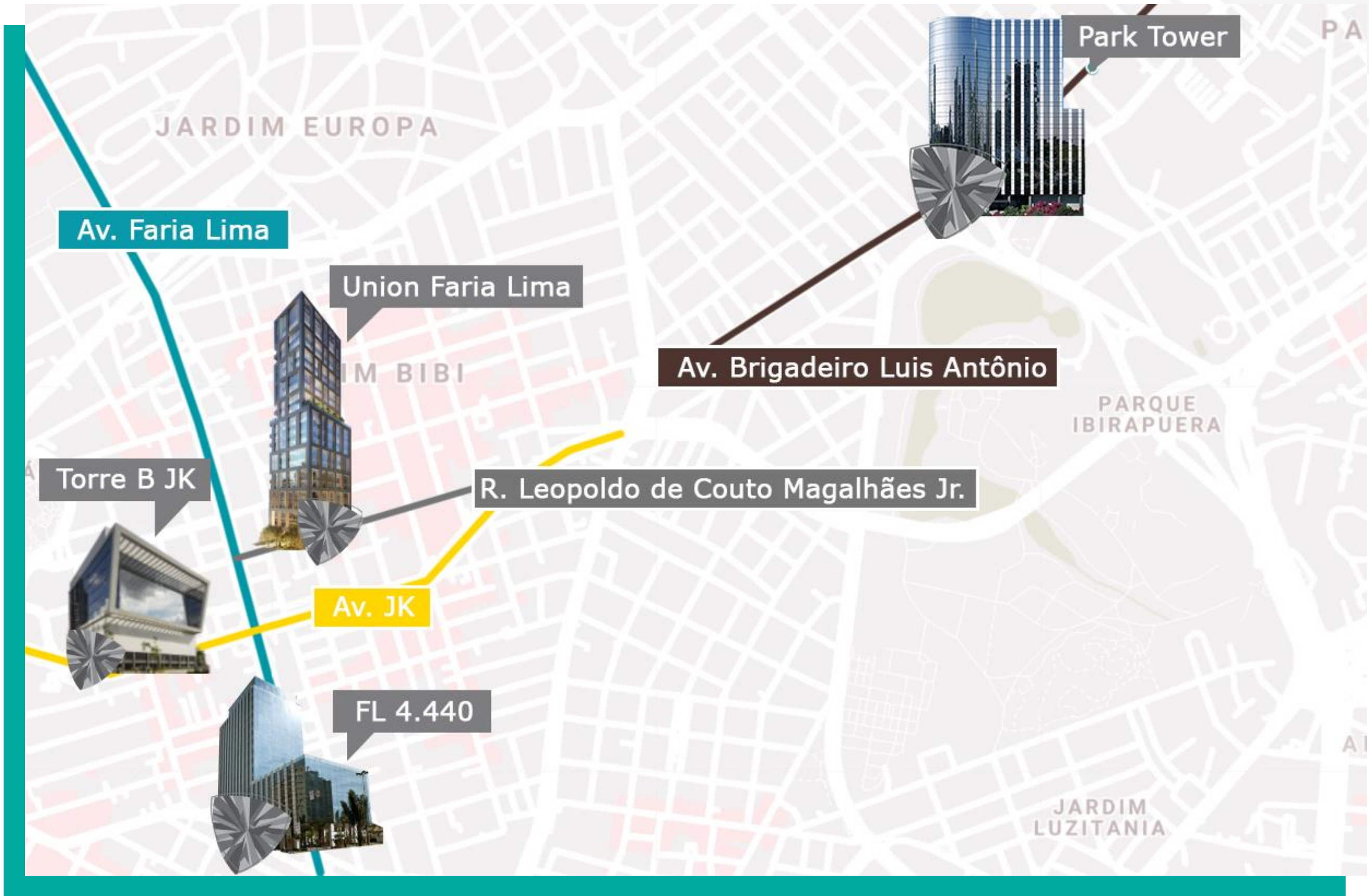


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

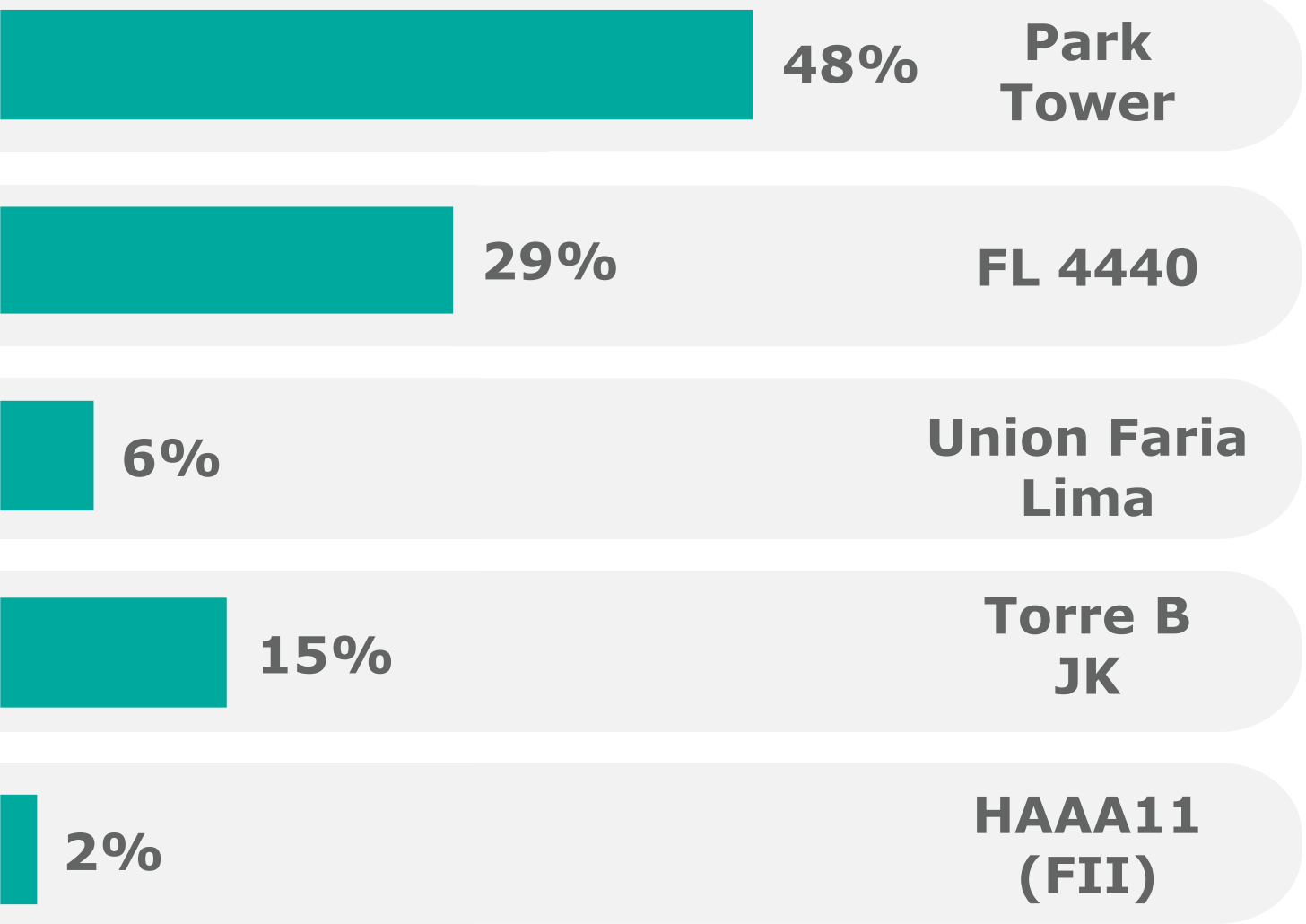


CARTEIRA DE ATIVOS

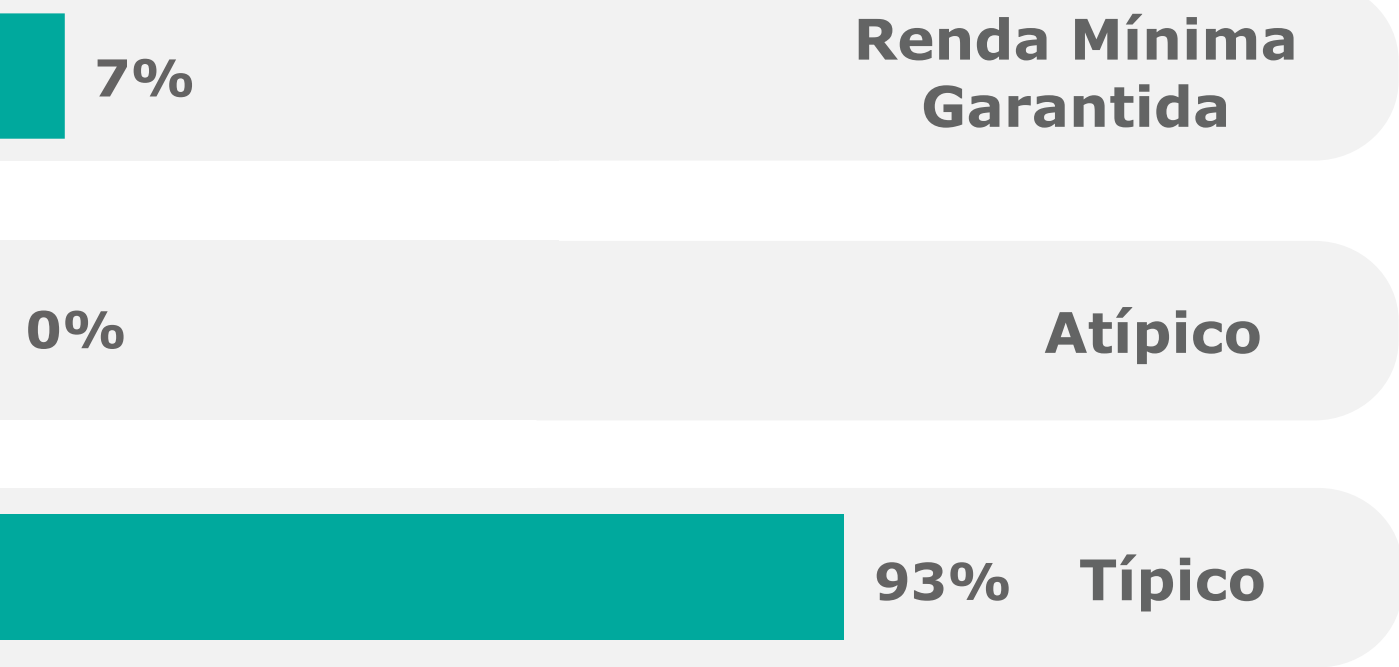


Portfólio resiliente

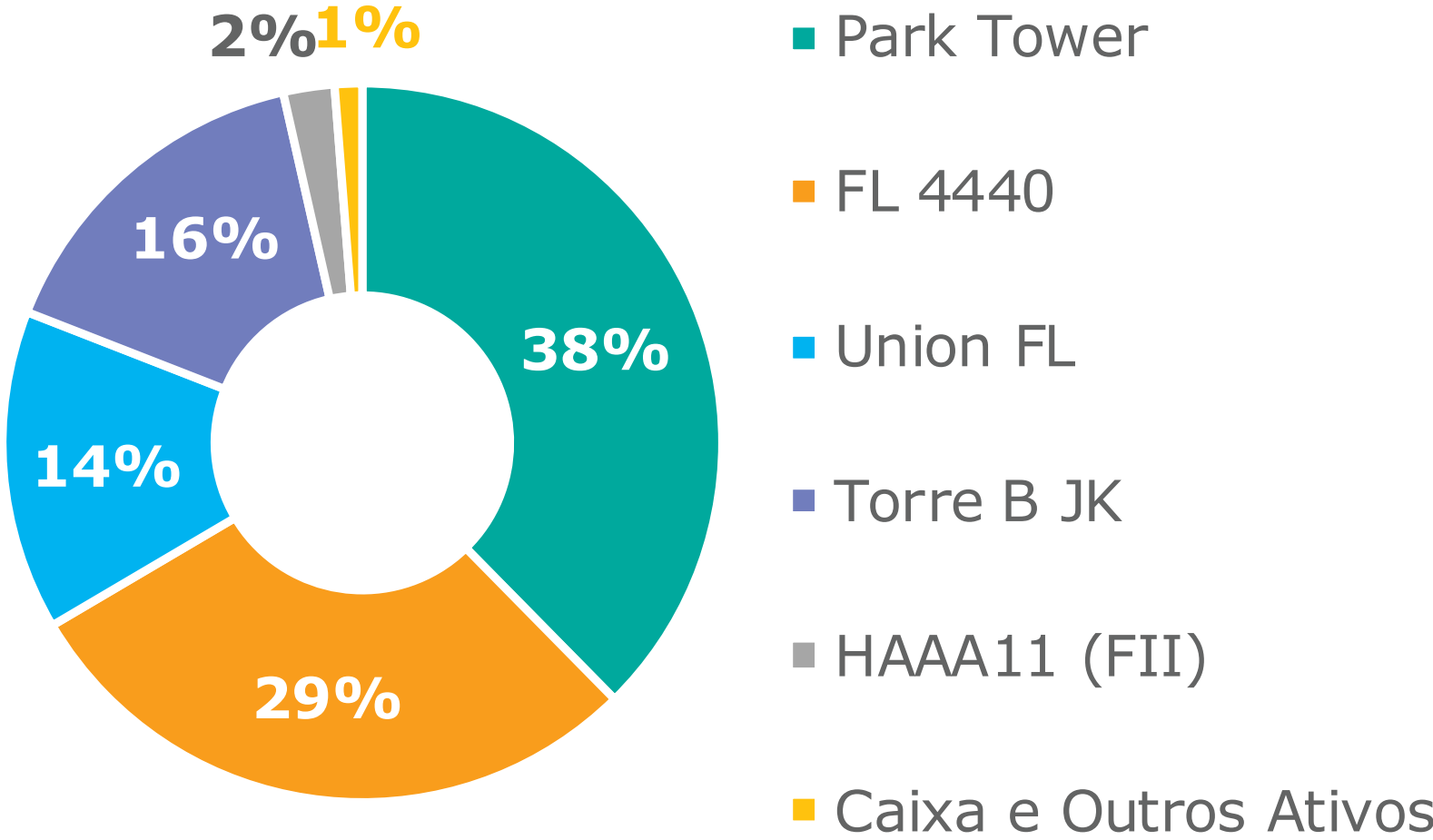
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



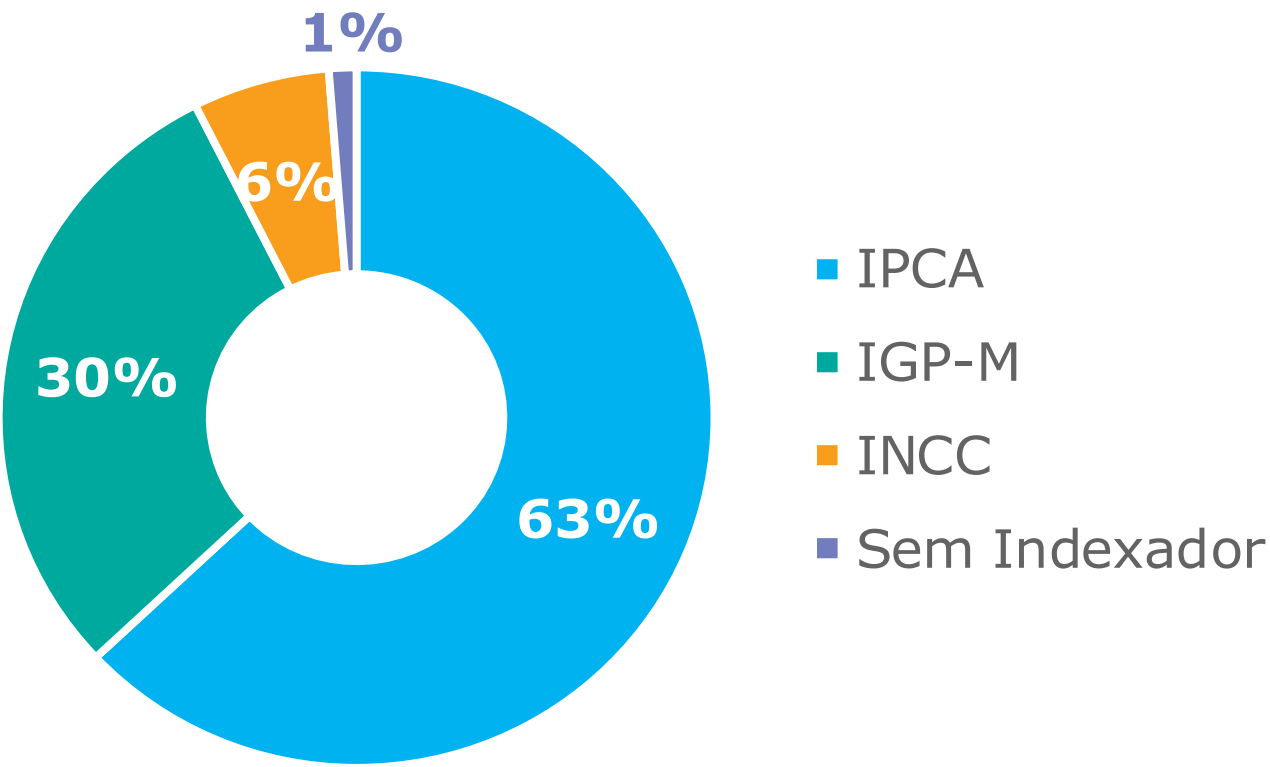
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Ativo)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)

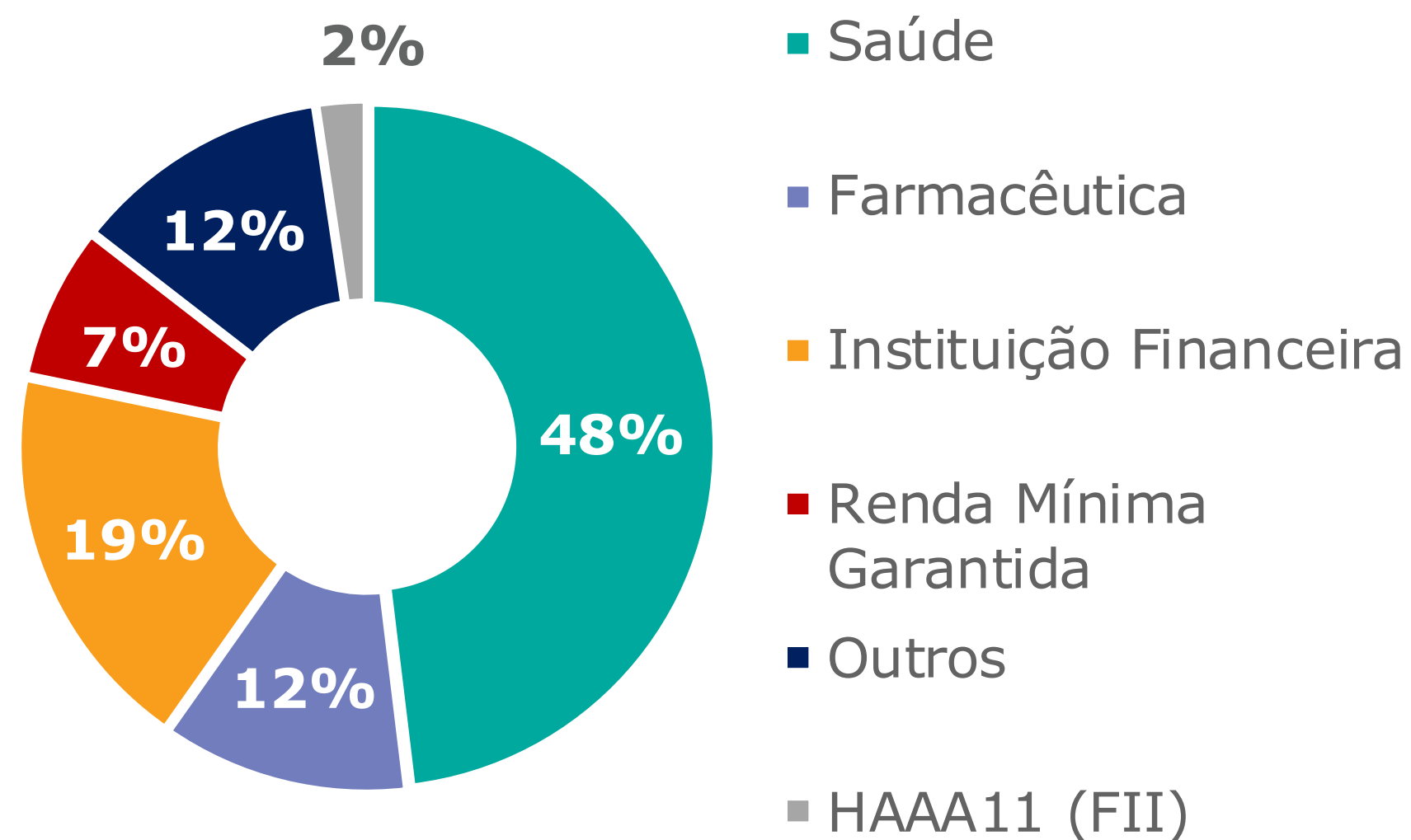


CARTEIRA DE ATIVOS

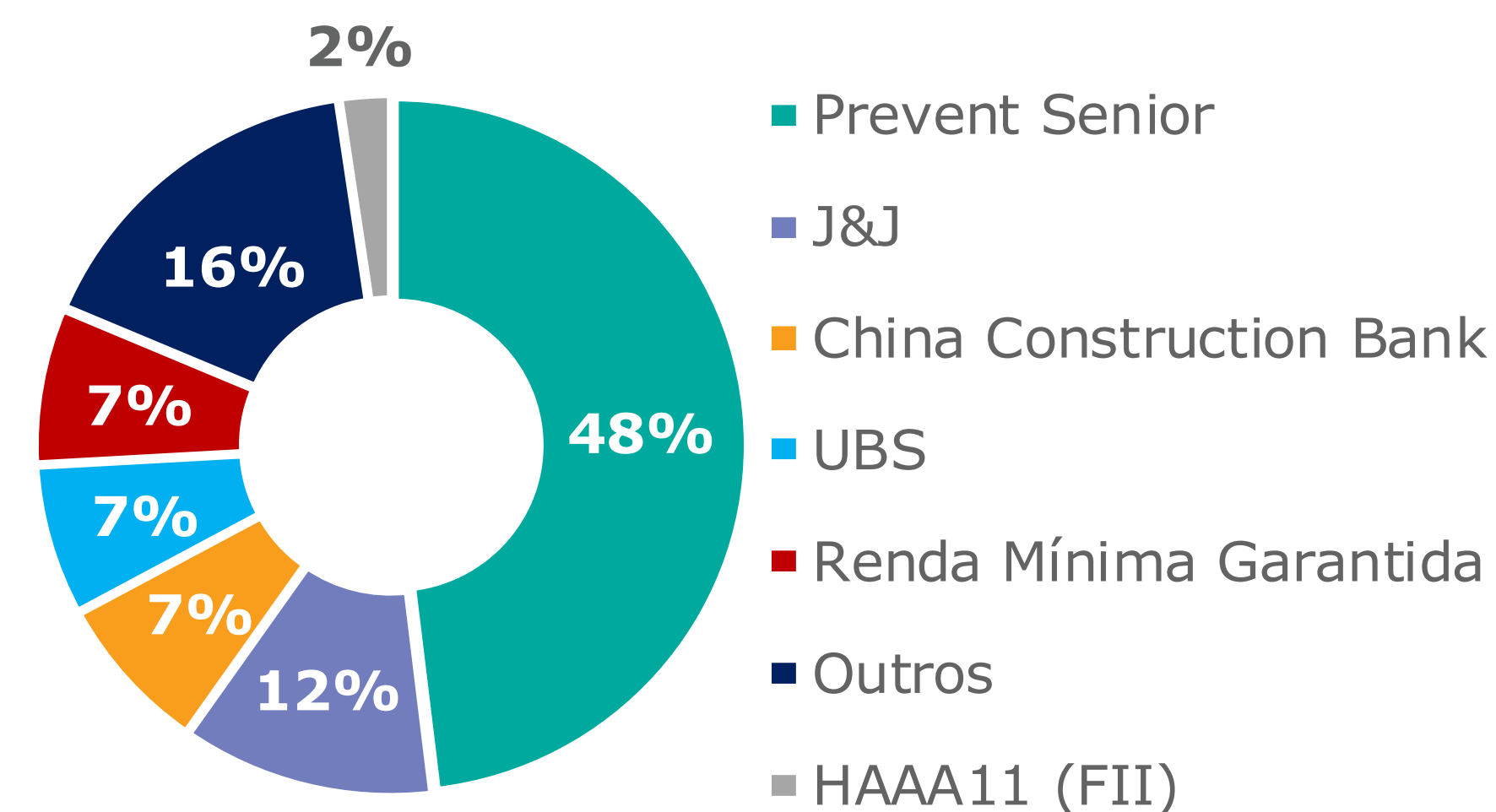


Portfólio conta com grandes nomes como **inquilinos**

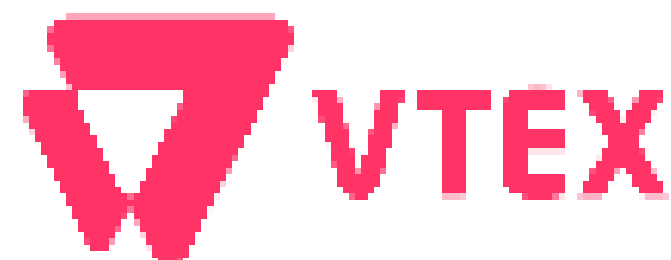
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



LOCATÁRIOS

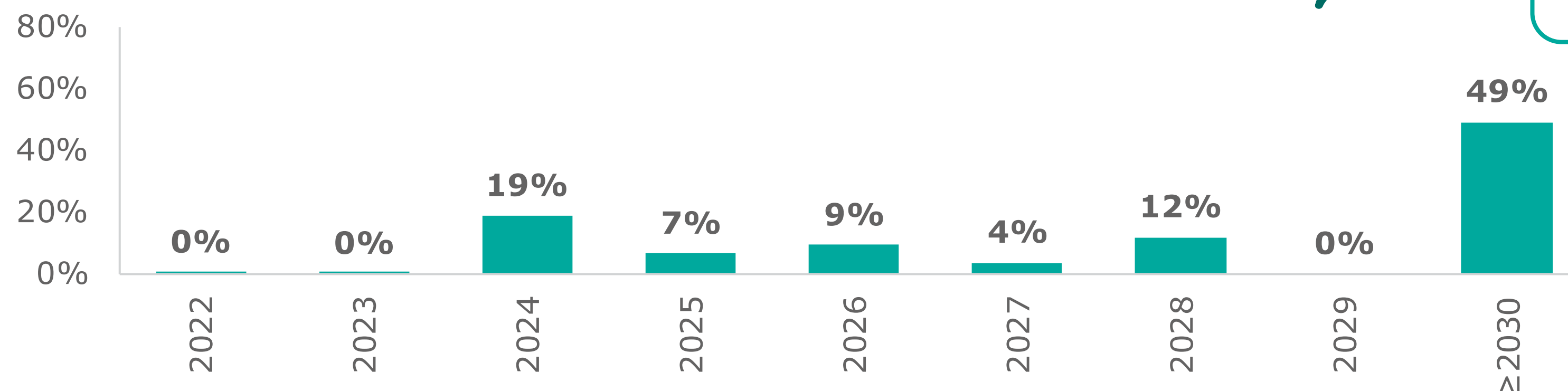


CARTEIRA DE ATIVOS



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

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



99% 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

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

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 →	out-21	nov-21	dez-21	2021 ¹
MÊS CAIXA →	nov-21	dez-21	jan-22	
Receita Imobiliária	0,68	0,67	0,68	7,24
Despesas Imobiliárias	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)
Despesas Operacionais	(0,05)	(0,05)	(0,06)	(0,46)
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas – Total	(0,06)	(0,05)	(0,06)	(0,46)
Resultado Operacional	0,62	0,62	0,63	6,77
Receitas Financeiras	0,02	0,02	0,02	0,19
Despesas Financeiras	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,40)
Resultado Financeiro Líquido	(0,06)	(0,06)	(0,07)	(0,21)
Lucro Líquido	0,56	0,56	0,56	6,56
Reserva de Lucro	0,00	0,00	0,00	(0,01)
Resultado Distribuído ²	0,56	0,56	0,56	6,55

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

01

O Fundo

02

Panorama de Mercado

03

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

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

Portfólio

04

Resultado Financeiro e Distribuições

05

Certificação ASG

06

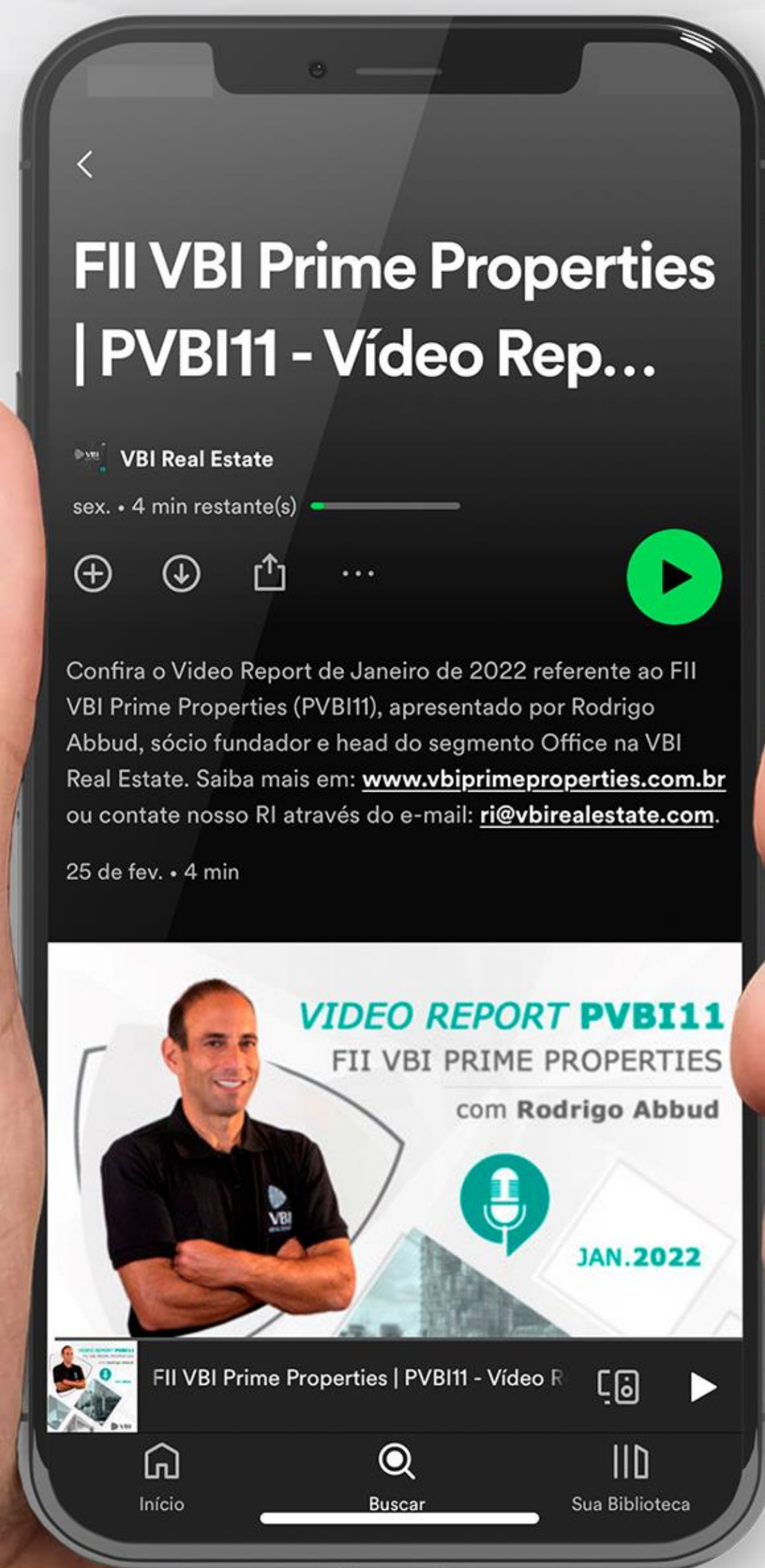
Comentários Finais / Q&A

COMENTÁRIOS FINAIS / Q&A

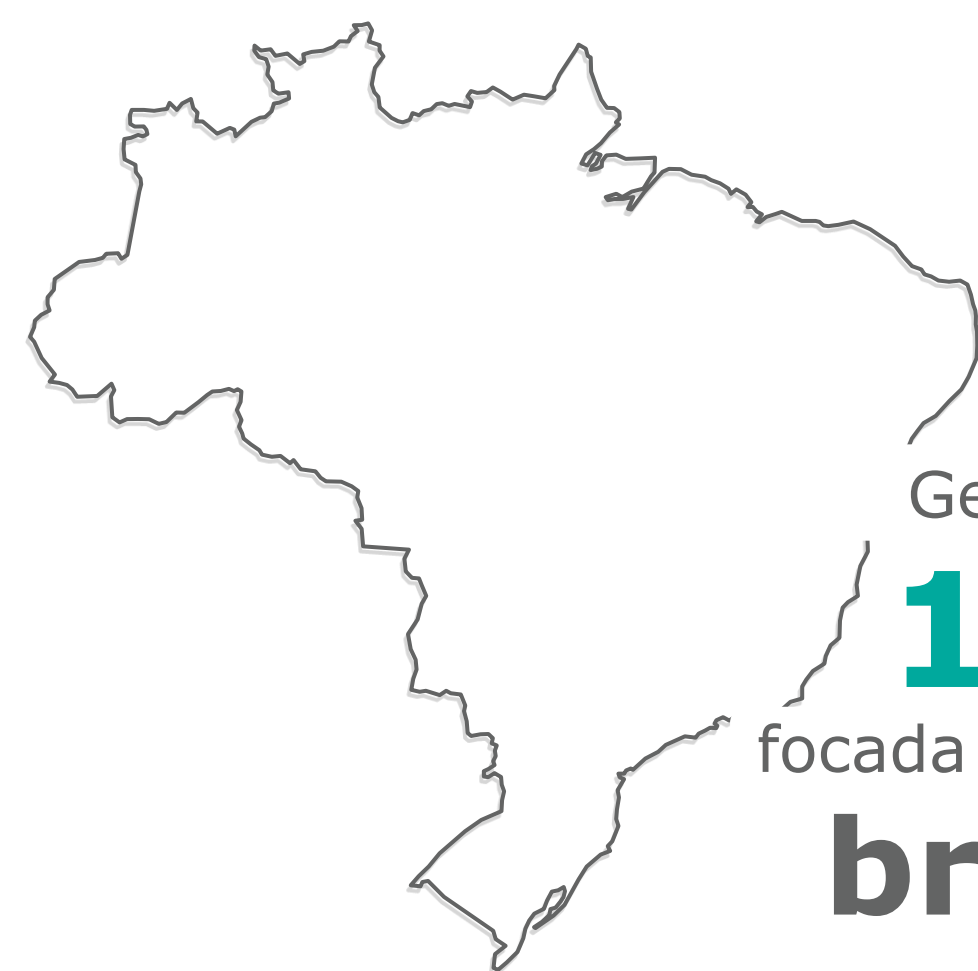
Daremos início a sessão de perguntas e respostas.

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

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM
2006 → E ATÉ O ANO DE
2022

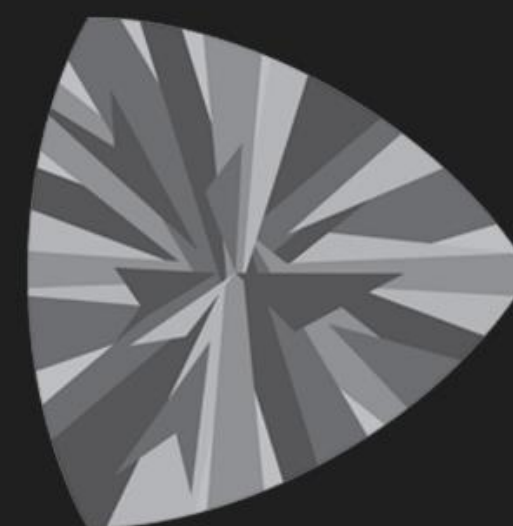


R\$ 5,7 bilhões captados



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.