

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 Total
Até 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Com desconto de 100% na taxa de gestão no 1º ano e 0,542% no 2º ano.

Patrimônio Líquido
R\$ 938.875.447 (em 31/12/2020)

Cotas Emitidas
9.720.000

Quantidade de Cotistas
21.327

RELATÓRIO DE GESTÃO

Dezembro de 2020



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

Comentários da Gestão

Conforme divulgado no dia 30 de dezembro, o Fundo anunciou distribuição de dividendos no valor de R\$ 4,6 milhões, o que equivale a R\$ 0,47 por cota, pagos efetivamente no dia 08 de janeiro de 2021.

Ao final do mês de dezembro, ambos os imóveis permaneciam 100% ocupados. É importante mencionar que com exceção do contrato do estacionamento, 100% dos contratos do Fundo são ajustados pelo IGP-M e muito embora, o índice venha crescendo de forma acelerada nos últimos meses (23,1% nos últimos 12 meses) todos os contratos que previam reajuste no mês receberam o repasse da inflação integralmente. Ressaltamos ainda que o Fundo recebeu a totalidade dos aluguéis de competência do mês de novembro e não possuía qualquer inadimplência.

Durante o mês de dezembro o Fundo adquiriu R\$ 30 milhões em cotas do fundo imobiliário de imóveis corporativos Hedge AAA FII (HAAA11). Administrado e gerido pela Hedge Investments. O Fundo tem como objetivo investir ao menos 2/3 do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte. Atualmente o portfólio do Fundo é composto pela fração ideal de 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do imóvel denominado "WT Morumbi", prédio corporativo de alto padrão, 100% locado para diversas empresas, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261. Esta aquisição possui renda mínima mensal garantida pelo vendedor e considera a distribuição de rendimentos no patamar de pelo menos 6,5% ao ano. Na visão do Gestor, a aquisição de cotas do Fundo Hedge AAA está alinhada com a estratégia do PVBI, pois visa uma melhor eficiência dos recursos hoje em caixa, bem como garante uma pequena exposição em um imóvel Tripe A, em uma das regiões que mais cresce na cidade de São Paulo, a região da Chucri Zaidan. Desta forma, o Fundo encerrou o mês de dezembro com R\$ 137,7 milhões em caixa. 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.

Conforme informado nos últimos relatórios, em outubro, iniciamos algumas obras de melhoria no ativo Faria Lima 4.440. A obra consiste no reparo da vedação dos vidros da fachada e ao final do mês de dezembro estava 18,4% concluída, com previsão de conclusão em maio de 2021. Além disso, estamos finalizando a contratação da construtora para a modernização no *lobby*. O projeto será assinado por Arthur Casas.

Todas as informações sobre o histórico do VBI Prime Properties e demais materiais de suporte e análise, incluindo a planilha de fundamentos estão disponíveis aos investidores no site dedicado exclusivamente ao fundo: www.vbiprimeproperties.com.

Rendimentos e Resultado

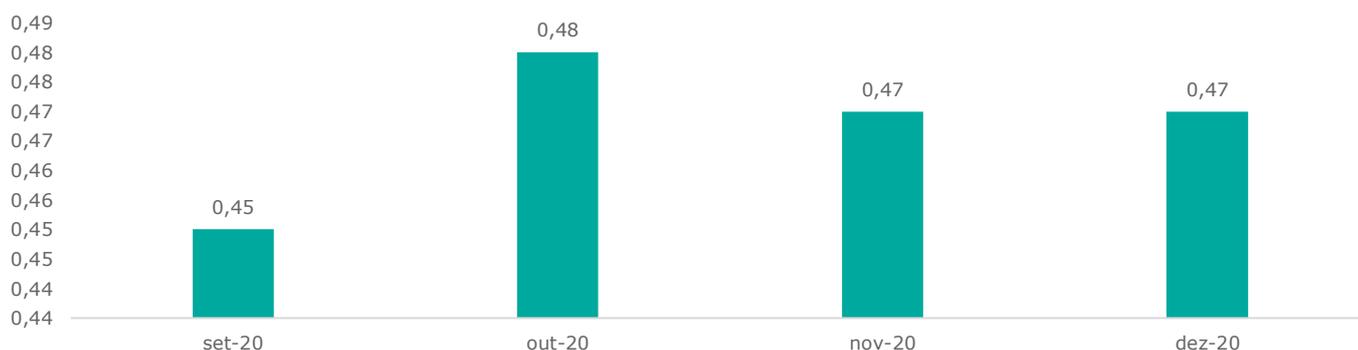
Em dezembro, o Fundo obteve receitas (imobiliária e financeira) que totalizaram R\$ 4,7 milhões. Em função das suas despesas (imobiliárias e operacionais), que totalizaram R\$ 0,1 milhões, o resultado operacional para o mês de competência de novembro foi R\$ 4,6 milhões, conforme detalhado a seguir:

Mês Competência >>>	nov-20	Acum. 2020
Mês Caixa >>>	dez-20	(competência)
Receita Financeira Líquida	141	1.660
Receita Imobiliária	4.554	17.073
Receitas - Total	4.695	18.733
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(145)	(510)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(145)	(510)
Resultado Operacional	4.550	18.223
Reserva de Contingência	18	(47)
Distribuição Extraordinária	0	0
Resultado Distribuído¹	4.568	18.176
Número de Cotas (#)	9.720.000	9.720.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,47	1,87

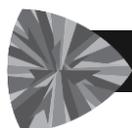
¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

Fonte: VBI Real Estate

Histórico de Distribuições por Cota – PVBI11



Fonte: VBI Real Estate



Demonstrativo de Fluxo de Caixa

No início do mês de dezembro de 2020, a posição de caixa do Fundo era de R\$ 167,5 milhões. Ao longo do mês, o Fundo obteve geração de caixa operacional de R\$ 4,8 milhões (diferença líquida entre suas receitas e despesas recorrentes operacionais). No Fluxo de Caixa de Financiamento está refletida a distribuição aos cotistas do mês de novembro, no valor de R\$ 4,7 milhões (equivalentes a R\$ 0,47 por cota), paga em dezembro. O Fluxo de Caixa de Investimento totalizou R\$ 30 milhões e contempla a aquisição de cotas do fundo imobiliário de imóveis corporativos Hedge AAA FII (HAAA11). Desta forma, o Fundo encerrou o mês de novembro com uma posição em caixa de R\$ 137,7 milhões.

Caixa Consolidado (R\$ '000)	dez-20	Acum. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	167.486	939.779
Fluxo de Caixa Operacional	4.756	18.100
Fluxo de Caixa de Financiamento	(4.567)	(14.006)
Fluxo de Caixa de Investimento	(30.016)	(806.214)
Saldo Final	137.659	137.659

Fonte: VBI Real Estate

Balanco Patrimonial

Data	31/12/2020
Quantidade de Cotas¹	9.720.000

PL Contábil (R\$)	938.875.447
Valor Cota Contábil (R\$)	96,59

Valor de Mercado (R\$)	941.382.000
Valor Cota Mercado (R\$)	96,85

Exposição

Ativo	R\$	% (Tot. Ativo)	Passivo	R\$	% (Tot. Ativo)
FL 4440 ²	351.221.106	37%	Rendimentos a distribuir	9.356.307	1%
Park Tower ²	426.106.445	45%	Impostos e contribuições a recolher	17.049	0%
HAAA11 (FII)	29.999.925	3%	Provisões e contas a pagar	145.613	0%
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	137.659.480	14%	Obrigações por recursos em garantia	1.084.343	0%
Contas a receber	4.468.547	0%	TOTAL	10.603.312	1%
Despesas antecipadas	23.045	0%			
Impostos a Compensar	211	0%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
TOTAL	949.478.759	100%	TOTAL	938.875.447	99%

¹Posição em 31 de dezembro de 2020.

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

Fonte: VBI Real Estate

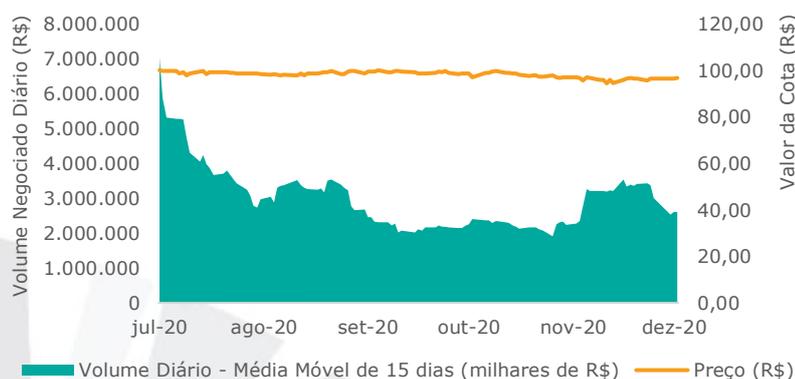


Liquidez

Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 61,4 milhões, o que corresponde a 6,6% do valor de mercado do Fundo no último dia do mês. O Fundo encerrou o mês de dezembro com 21.327 cotistas, o que representa um crescimento de 233% da base em relação ao IPO em julho de 2020 com 6.413 cotistas.

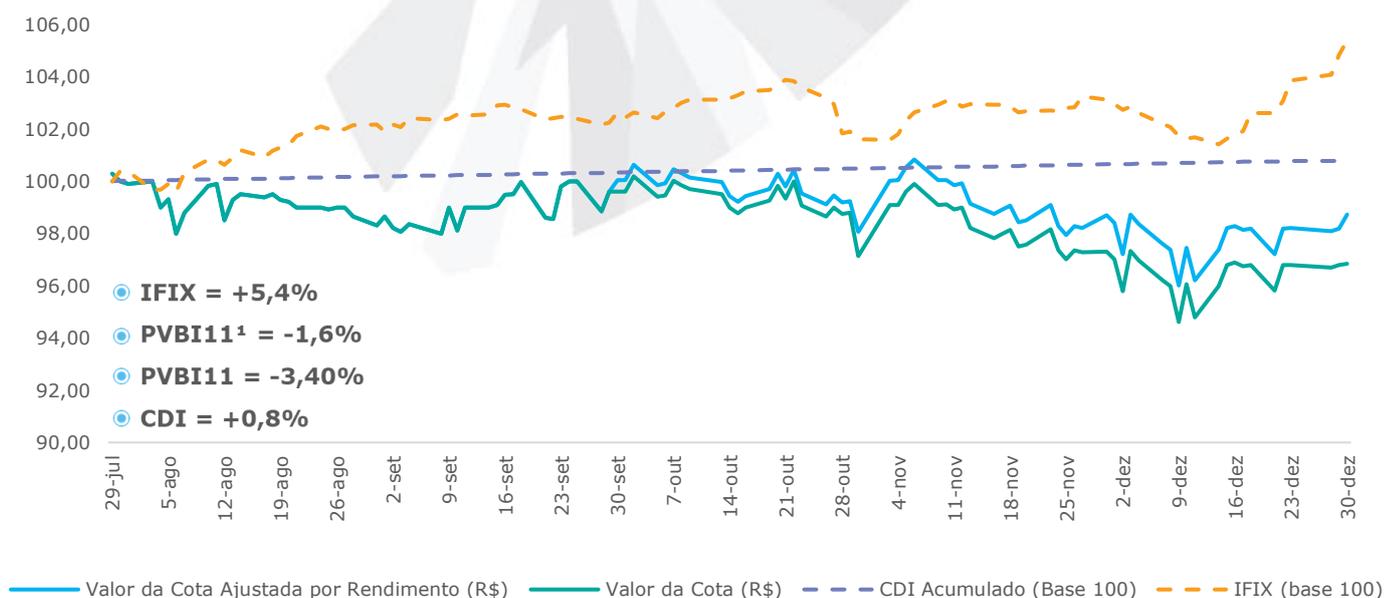
	Dez-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	62,4	298,9
Giro (em % do total de cotas)	6,6%	31,8%
Valor de Mercado em 31/12/2020	R\$ 941,4 milhões	
Quantidade de Cotas	9.720.000	

Fonte: VBI Real Estate / Bloomberg



Rentabilidade

Ao final do mês de dezembro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,85 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 dezembro, o Fundo acumula -1,6%¹ contra +5,4% do IFIX e +0,8% do CDI.



¹ 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
Dividend Yield¹	1,9%
Valor da cota na bolsa	96,85
Varição da cota na bolsa¹	-3,4%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	-1,6%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	N.A.

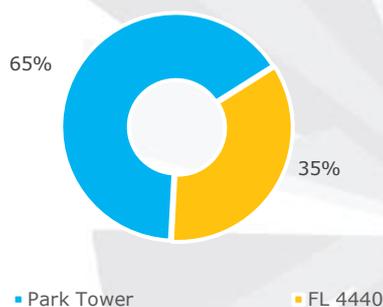
¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

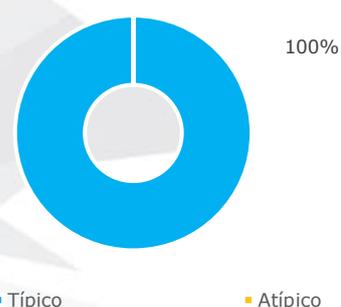
Carteira de Ativos

Ativo	% Fundo	# Locatários	ABL Total (m ²)	ABL Total detida pelo Fundo (m ²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	0%	158	65%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	0%	38	35%
Total		11	44.452	33.396	0%	0%	98	100%

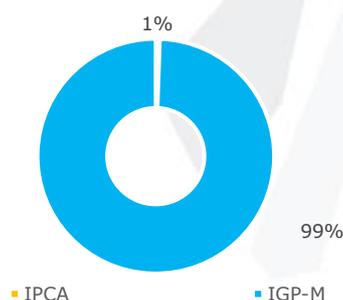
Alocação por Ativo (% receita)



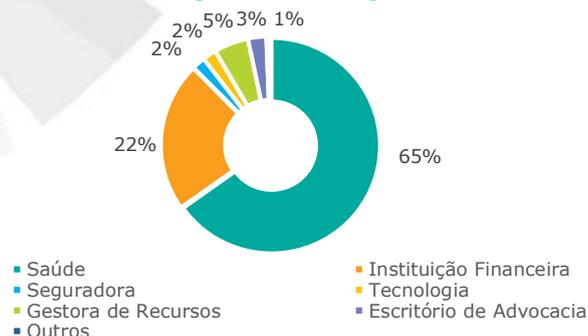
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



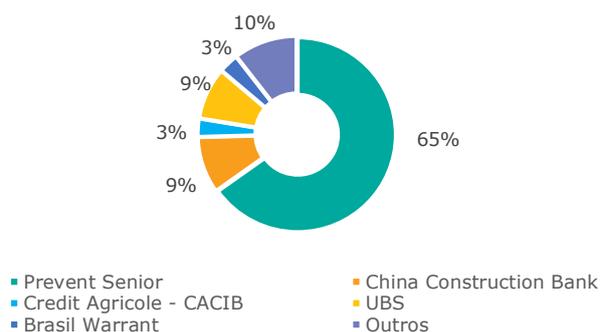
Alocação por Indexador (% receita)



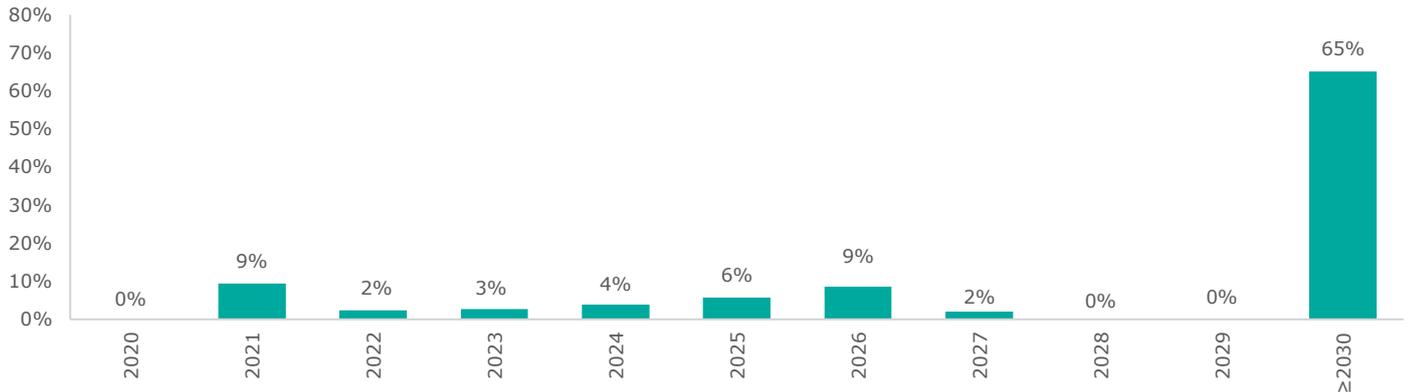
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



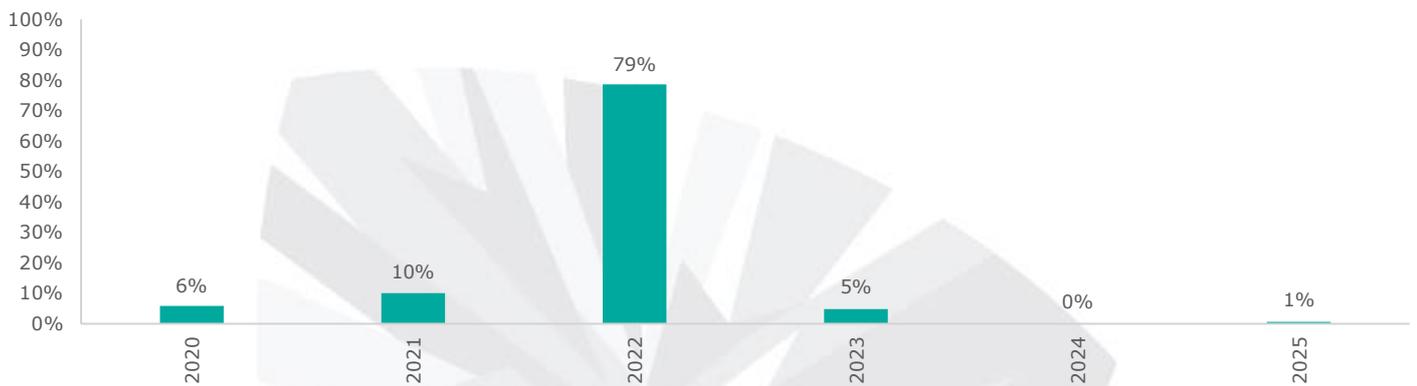
Alocação por Inquilino (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação



Revisional dos Contratos de Locação



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 m², 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

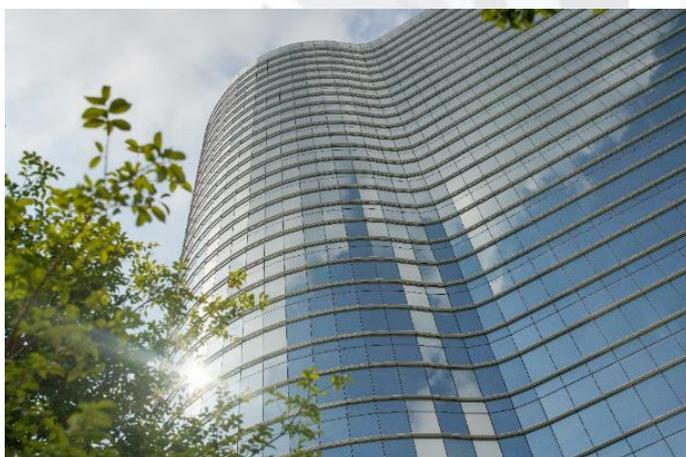


dos jardins, dentre outros diferenciais. O prédio está 100% locado para grandes locatários dos segmentos financeiro, tecnologia, seguros e advocacia.

No mês de outubro iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima 4.440. A primeira obra consiste na vedação dos vidros das fachadas e tem o prazo conclusão de seis meses (maio-2021). Além disso, o edifício passará também nos próximos meses por uma modernização no lobby, sendo o projeto assinado por Arthur Casas.

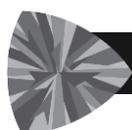
Ativo	Descrição	ABL (m ²)	Locatários
Faria Lima 4.440	Desenvolvido em 2008, o Faria Lima 4.440 possui elevadas especificações técnicas em uma das regiões com menor índice de vacância na cidade de São Paulo, a avenida Faria Lima. O prédio está 100% locado.	22.112	China Construction Bank, Credit Agricole, 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 m², 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 ²)	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\$ 4,9 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	Varejo	Residencial ¹	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2018
# de empreendimentos / transações	5	7	24	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 ²	515.911 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	27.298 m ²
Capital investido/ estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 918 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 315 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 238 milhões
Exemplos	 FL 4440 (São Paulo - SP)	 VBI Log Extrema (Extrema - SP)	 CRI R\$140 mm 2016	 Barueri Shopping (Barueri - SP)	 Central Park (Natal - RJ)	 Uliving Rio de Janeiro (Rio de Janeiro - RJ)
	 Paulista 1110 (São Paulo - SP)	 VBI Log Guarulhos (Guarulhos - SP)	 CRI R\$62,5 mm 2016	 Praça Nova Santa Maria (Santa Maria - RS)	 Reserva Jd. Botânico (São Paulo - SP)	 Uliving São Paulo (São Paulo - SP)
	 Park Tower (São Paulo - SP)	 CD DIA (%) (Mauá - SP)	 CRI R\$65,4 mm 2017	 Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	 Vivace Condomínio Club (Maringá - SP)	 Uliving São Paulo (São Paulo - SP)

¹ 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.

