

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Abril | 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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

9.720.000

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo desconto de 100% na taxa de gestão no 1º ano e no 2º ano cobrança sujeita a rentabilidade das cotas no mês ser superior a 0,542%.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

ABRIL 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 937,4 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,44	VALOR DE MERCADO R\$ 939,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 96,65	P/B³ 1,00x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,1 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,50	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,2%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,2%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 82,0%	% PL EM FII 3,1%	% PL EM CAIXA 14,9%

MONTANTE EM CAIXA (ABR/21)^{4,5}

R\$ 136,2 milhões

NÚMERO DE COTISTAS

30.253

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/04;

³Valor de mercado da cota sobre o valor patrimonial da cota;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

⁵Não considera a aquisição do ativo Union Faria Lima.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



- **Rendimentos:** No dia 30/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,50/cota, pagos no dia 07/05. Esta distribuição representa um dividend yield de 6,2% sobre o preço de fechamento e 6,2% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Em 30/4, todos os imóveis do Fundo permaneciam 100% locados. O prazo médio remanescentes dos contratos é de 7,8 anos. Durante o mês de abril, O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de março e não possuía qualquer inadimplência.
- **Eventos subsequentes:** Conforme informado no último relatório, o Fundo celebrou aditivo ao contrato de locação referente a totalidade da área locável do ativo Park Tower com a Prevent Senior. A renovatória que já aconteceria em 2022 será somente em 2024. Além disso, houve alteração do indexador do contrato, que mudou de IGP-M para IPCA. Este aditivo representa um incremento na receita imobiliária de R\$ 0,04/cota vigente a partir do mês de competência abril de 2021;
- **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 iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima. As obras contemplam a modernização do *lobby*, retrofit dos bicicletários e vestiários, retrofit do elevador de serviço e upgrade do sistema de acesso. Com conclusão prevista para junho de 2021, ao final do mês, as obras estavam 58% concluídas. Vale ressaltar que as obras de modernização da fachada foram finalizadas.
- **Caixa e Equivalentes:** Ao final do mês de abril, a posição de Caixa e Equivalentes do Fundo era de R\$ 136,2 milhões. Este montante, ainda não considera o impacto da aquisição do ativo Union Faria Lima. Considerando a primeira tranche de desembolso, o Caixa e Equivalentes será de R\$ 63 milhões.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO UNION FARIA LIMA

UNION
FARIA LIMA



Em 20 de abril, o Fundo concluiu a **aquisição de 50% da fração ideal do edifício Union Faria Lima** ([clique aqui](#)). O edifício Union Faria Lima é um empreendimento único a ser desenvolvido dentro do conceito **boutique office**, elevadas especificações técnicas, padrão AAA e certificações de sustentabilidade internacionais. O empreendimento contará com 10.083 m² de área bruta locável divididos em 20 pavimento com conjuntos que podem variar de 319 a 603 m².

O empreendimento está localizado **no coração da região da Faria Lima**, na Avenida Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 822, **em um dos quadriláteros mais concorridos da Av. Faria Lima**, coração da região dos Jardins e considerado o principal centro financeiro do país.

O valor total da transação é de R\$ 176,5 milhões, sendo que, o pagamento será realizado em tranches e cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC. Adicionalmente, foi negociado com o vendedor o pagamento de uma **renda mínima garantida equivalente a 6,9% a.a.** devida a partir do pagamento da primeira parcela e com término 12 meses após a emissão do Habite-se do empreendimento. O pagamento da renda mínima garantida será proporcional ao valor desembolsado pelo Fundo. Considerando a renda mínima garantida, essa aquisição representa um **incremento na receita imobiliária inicial de R\$ 0,04/cota** a partir do pagamento da 1ª parcela, que será realizada após o vendedor superar certas condições precedentes. Para ler mais detalhes desta aquisição, [clique aqui](#).

LINHA DO TEMPO



- 1ª Emissão FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 400)
- Captação total R\$ 972 milhões

JUL/20



- Aquisição Ativo FL 4440
- Aquisição Ativo Park Tower

AGO/20



- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)

DEZ/20



- Aquisição Ativo Union FL

ABR/21



RENDIMENTOS

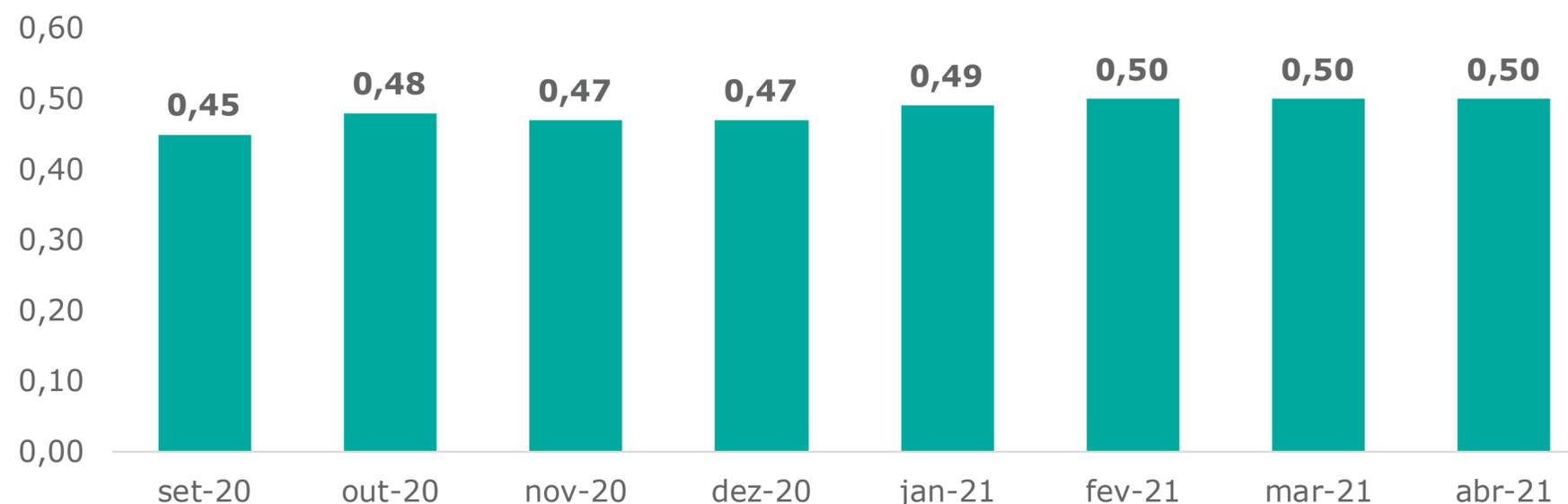


No dia 30/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,50 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 07/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência.

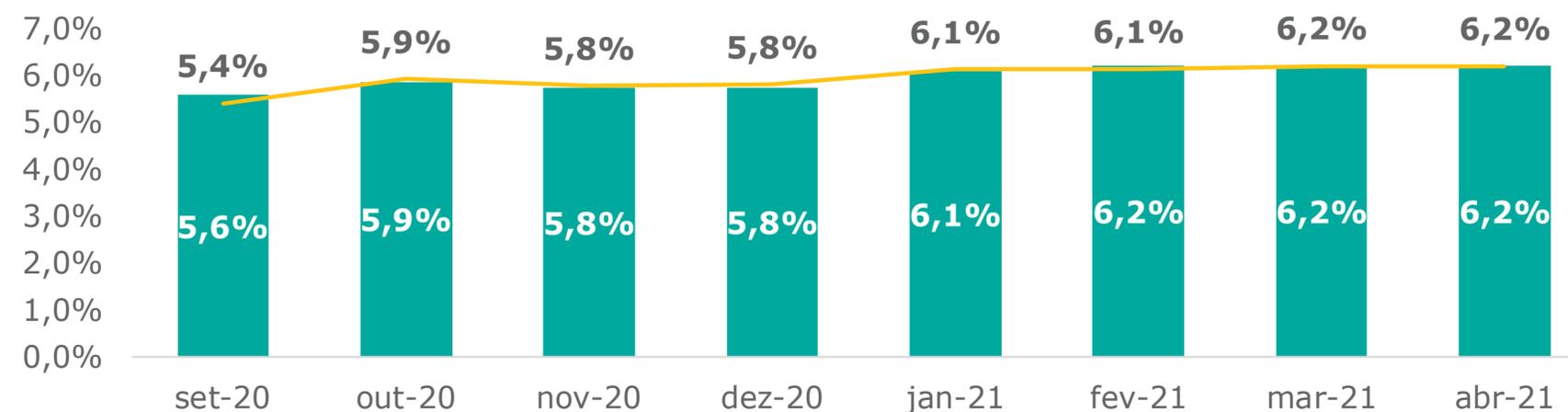
Este montante representa *dividend yield* de 6,2% sobre o PL do Fundo ao final de abril (R\$ 96,44) ou ainda 6,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 96,65) em 30/04.

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

RENTABILIDADE

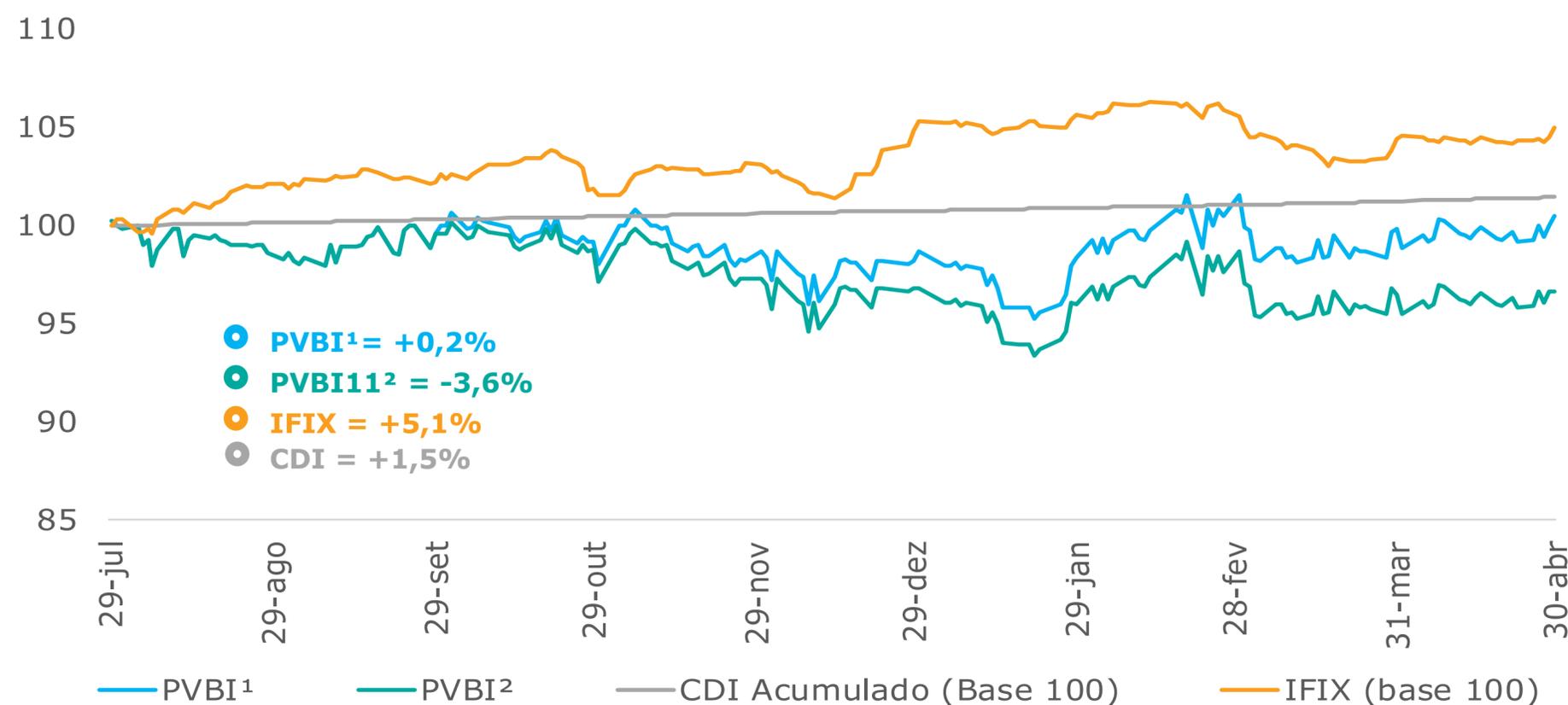


Em 30/04, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,65 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,44. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos

Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	3,8%
Valor de cota na B3	96,65
Variação da cota na B3³	-3,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	0,2%
% Taxa DI	15%
% Taxa DI Gross-up⁴	17%

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	3,8%
Valor de cota na B3	96,65
Variação da cota na B3³	-3,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	0,2%
% Taxa DI	15%
% Taxa DI Gross-up⁴	17%

PERFORMANCE DA COTA B3



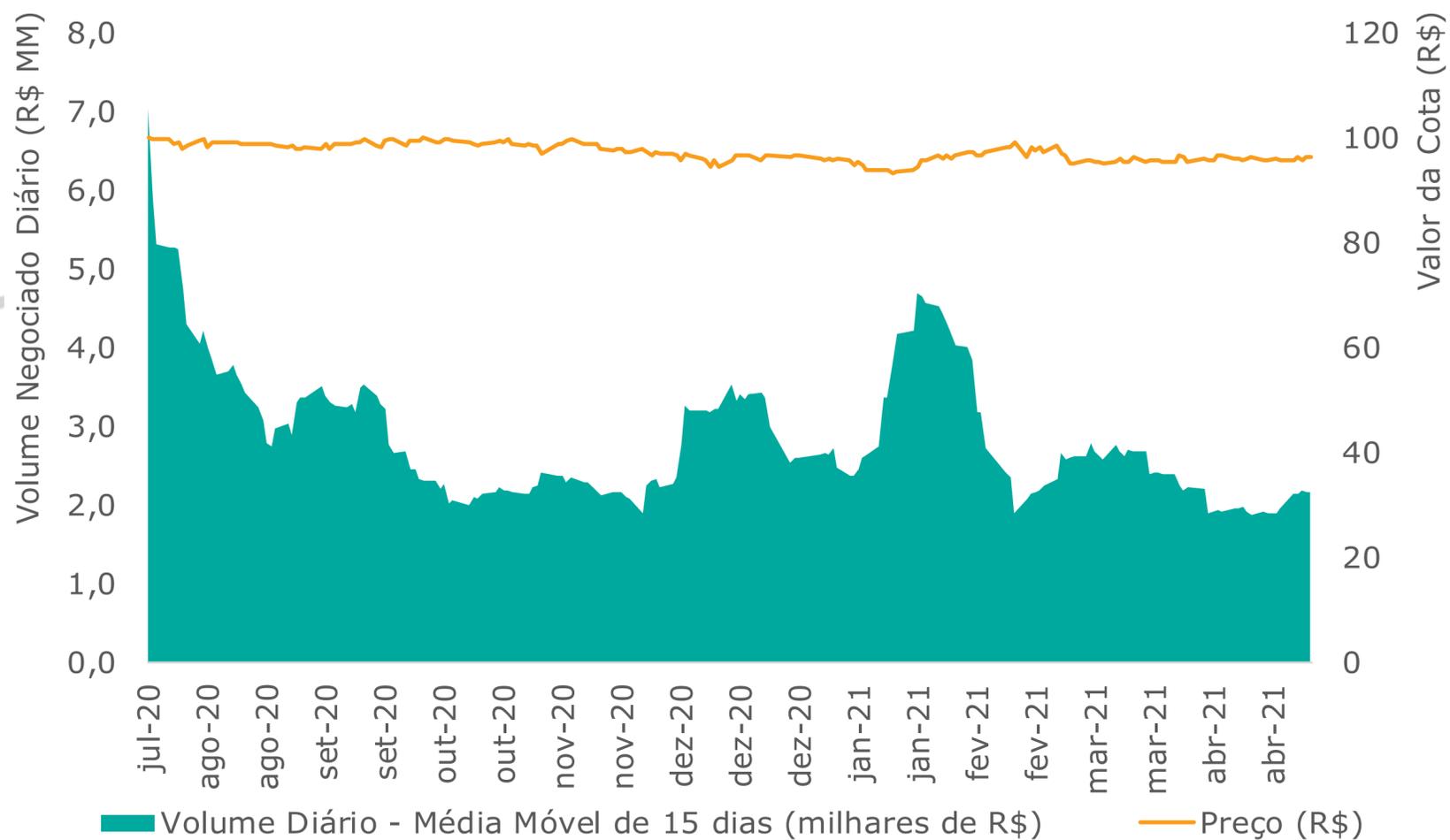
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



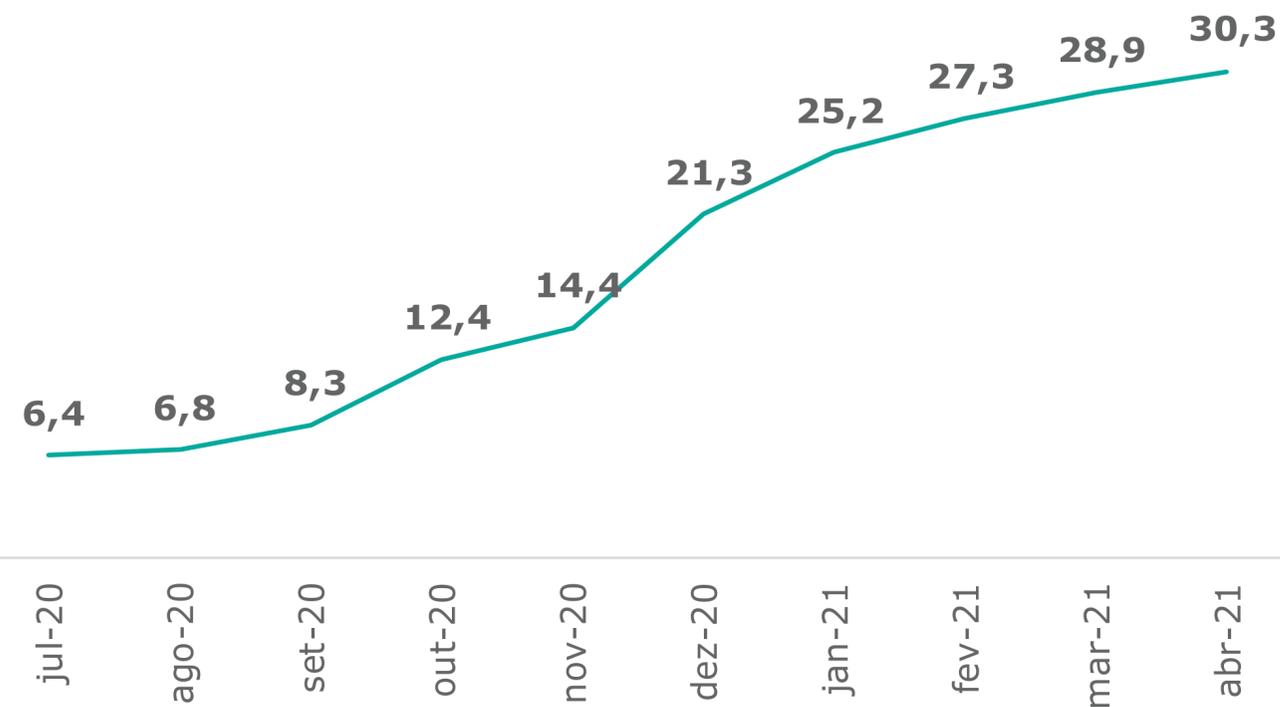
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 42,3 milhões, o que corresponde a 4,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 30,3 mil cotistas, o que representa um crescimento de 5% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

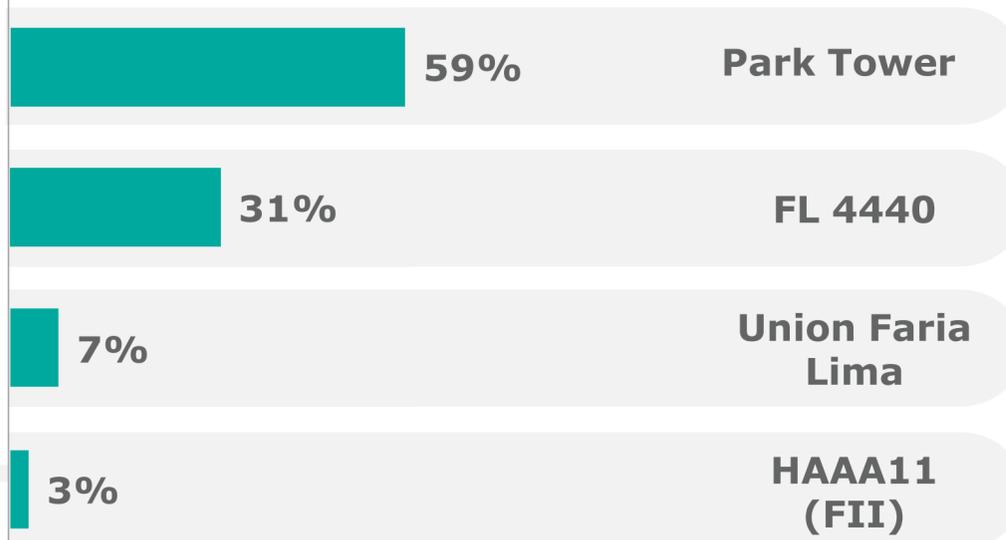


CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	154	59%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	44	31%
Union Faria Lima	50%	0	10.084	5.042	0%	42	7%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	3%
TOTAL		11	54.535	38.438	0%	94	100%

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

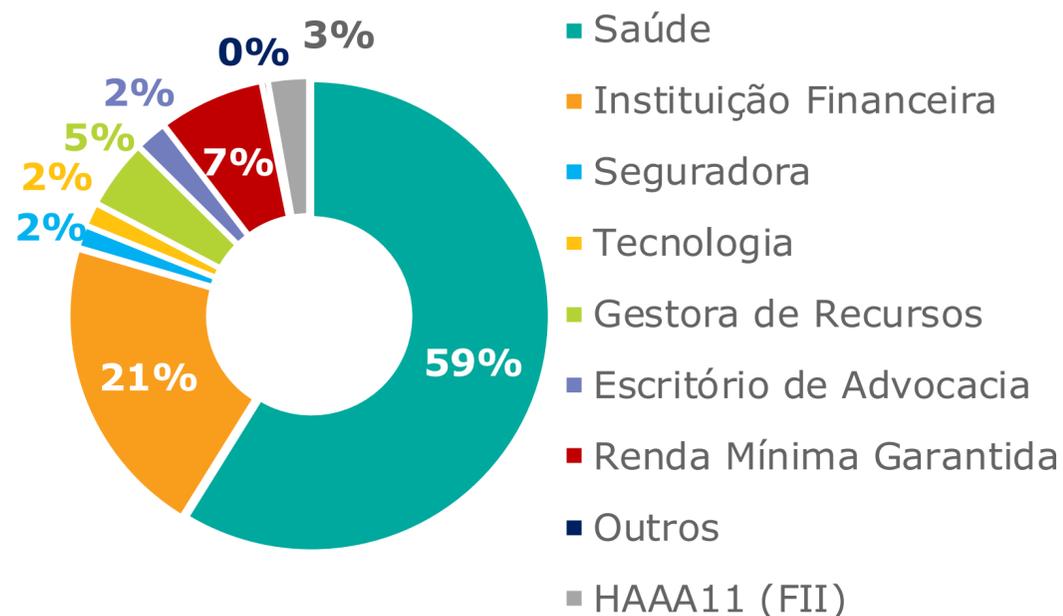


CARTEIRA DE ATIVOS

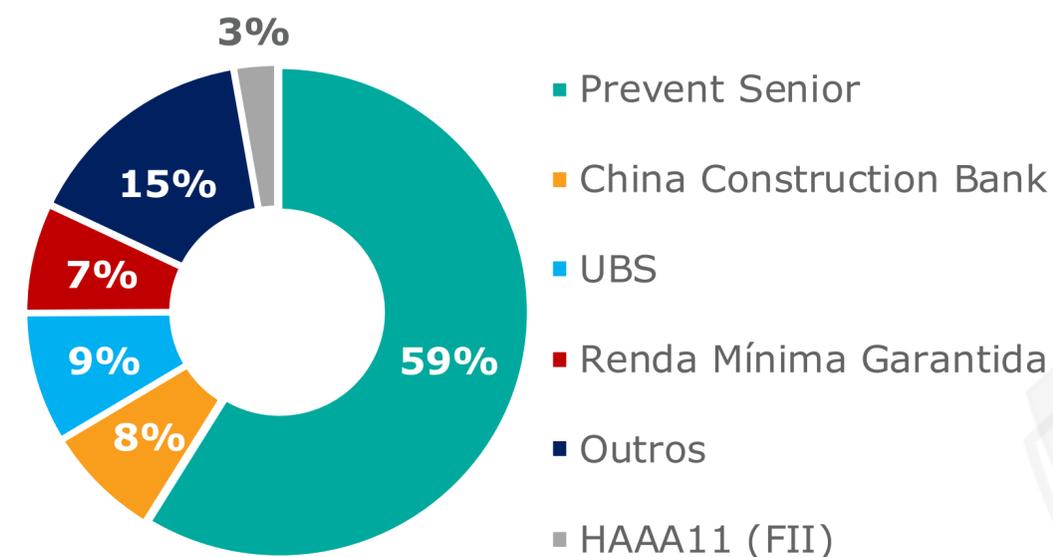


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)¹



LOCATÁRIOS



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

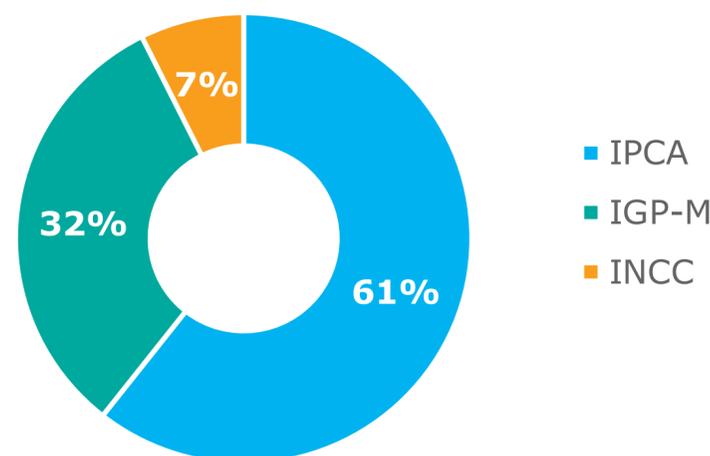
CARTEIRA DE ATIVOS



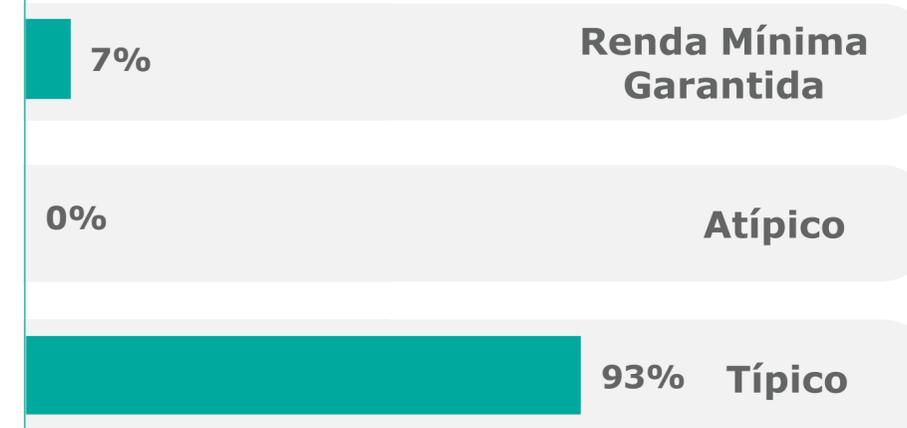
Portfólio bem posicionado para cruzar o período de volatilidade do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

Em 30/04, ambos os imóveis permaneciam 100% ocupados. Vale destacar que o Fundo não possui histórico de vacância desde o IPO (julho de 2020). O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência março e não possuía qualquer inadimplência.

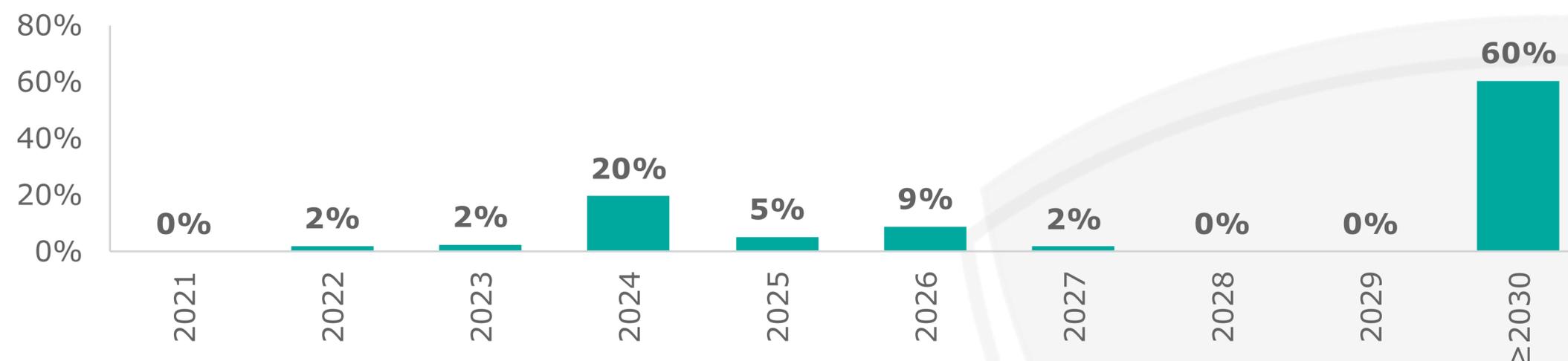
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



RESULTADO



Em março, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 4,7 milhões. No mês, o resultado financeiro foi de R\$ 0,1 milhão. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 4,8 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 4,9 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	MAR-21	ACUM. 2021
MÊS CAIXA →	ABR-21	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	4,8	14,6
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,4)
Outras Despesas	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,2)	(0,4)
Resultado Operacional	4,7	14,2
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,4
Lucro Líquido	4,8	14,6
Reserva de Lucro	0,1	(0,0)
Resultado Distribuído¹	4,9	14,6
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,50	1,50

¹Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa

BALANÇO PATRIMONIAL

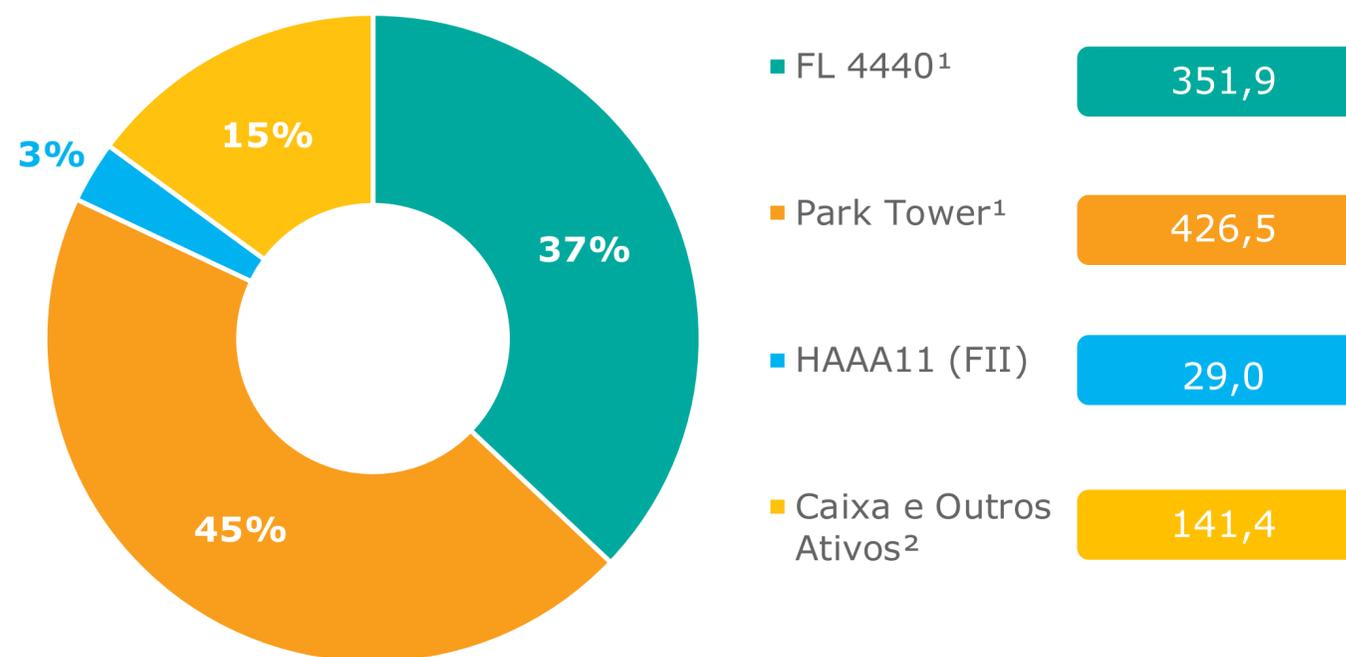


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 96,44

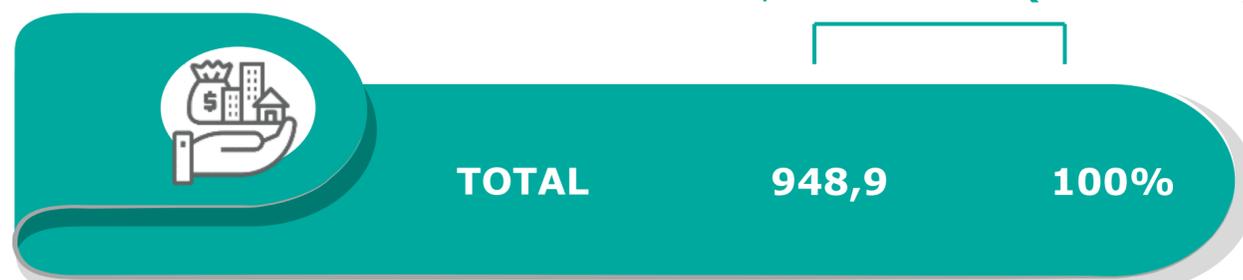


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,65

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

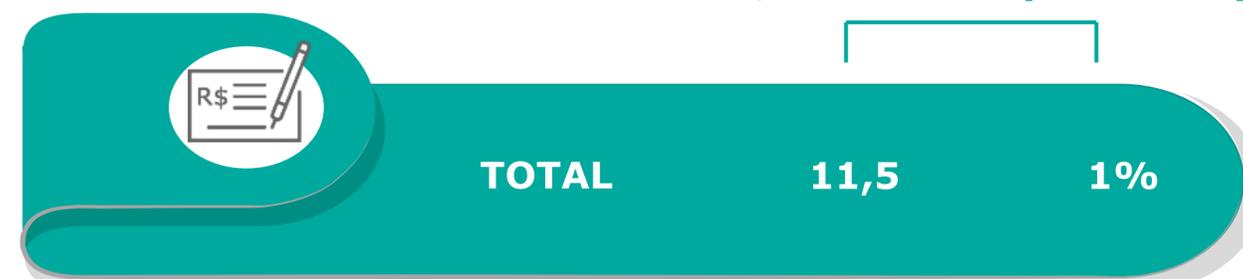


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual;
²Não considera a aquisição do ativo Union Faria Lima.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

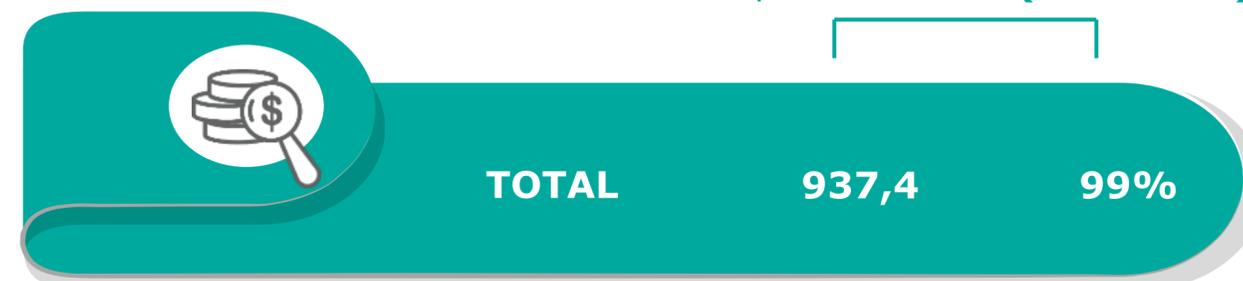
Rendimentos a Distribuir	10,2	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	1,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO

2011



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.925m²



ABL

22.111m²



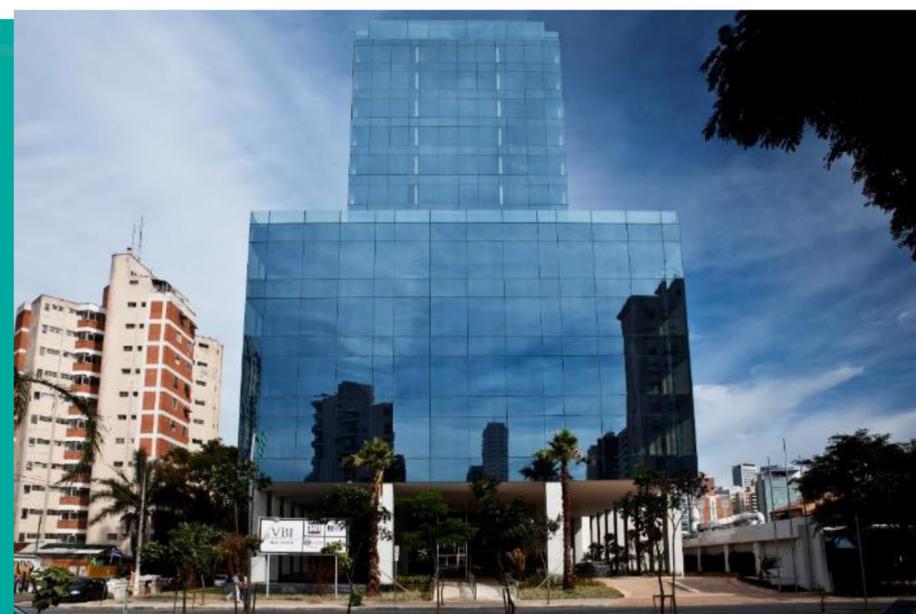
QUADRO DE ÁREAS

1.161m² a 2.213m²



LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários



MAIS INFORMAÇÕES

www.vbiprimeproperties.com

<http://www.fl4440.com.br/>

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



PARK TOWER



CONSTRUÇÃO

2018



ADQUIRIDO EM

2020



CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



ÁREA DO TERRENO

6.567m²



ABL

22.340m²



QUADRO DE ÁREAS

1.570m² a 1.850m²



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



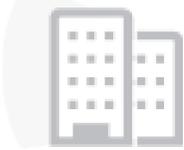
CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold & Triple A



ÁREA DO TERRENO

1.808m²



ABL

10.083m²



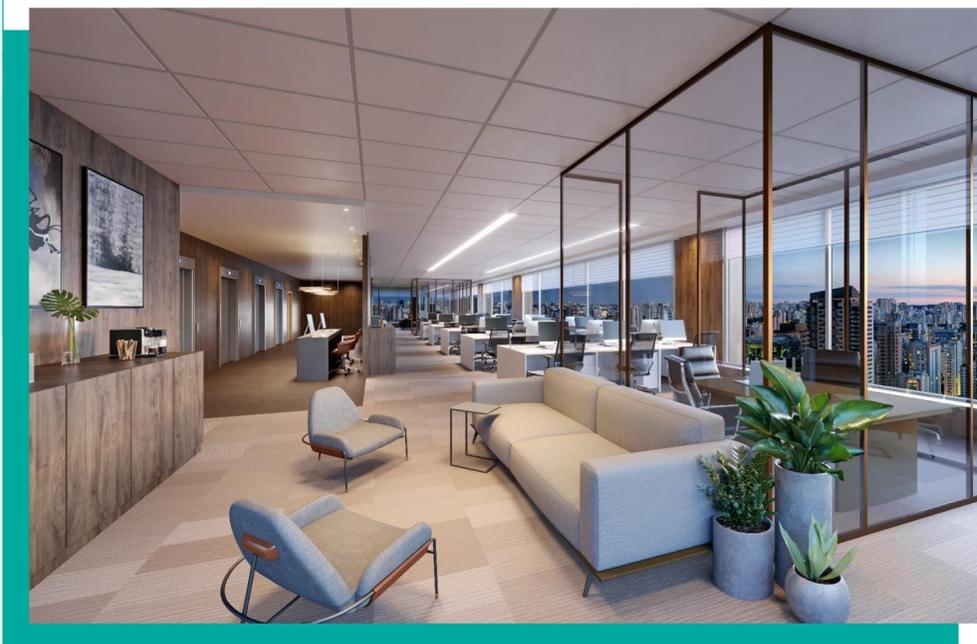
QUADRO DE ÁREAS

319,09m² a 602,76m²



LOCALIZAÇÃO

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 822 - Itaim Bibi - SP

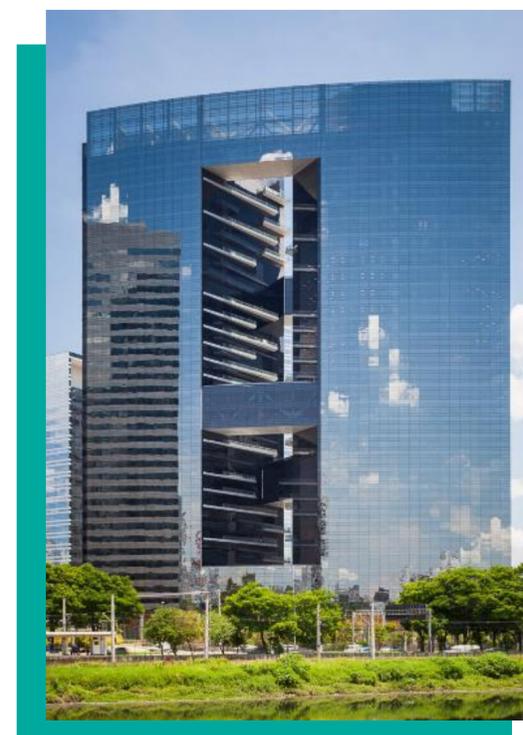
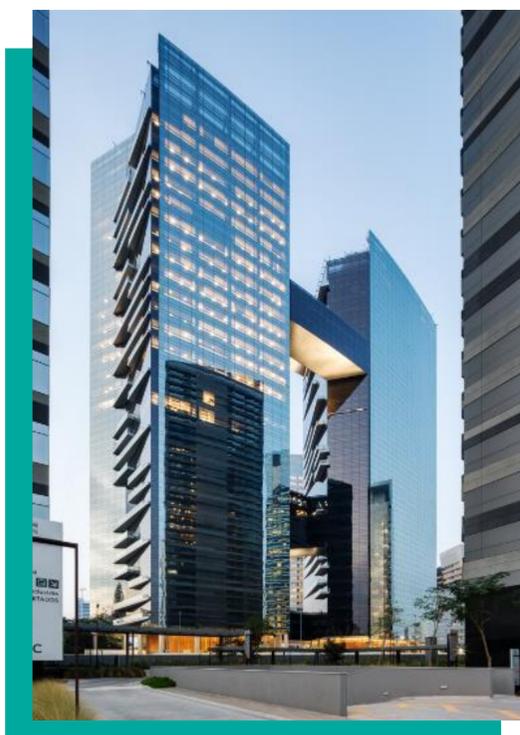


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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. 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.



WT Morumbi – Fonte: Aflalo/Gasperini Arquitetos

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

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

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

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

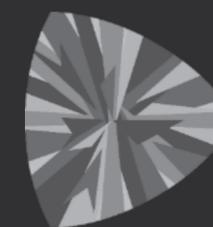
MONTANTE (R\$ mm)	% PL
-------------------	------

29,0	3,1%
------	------

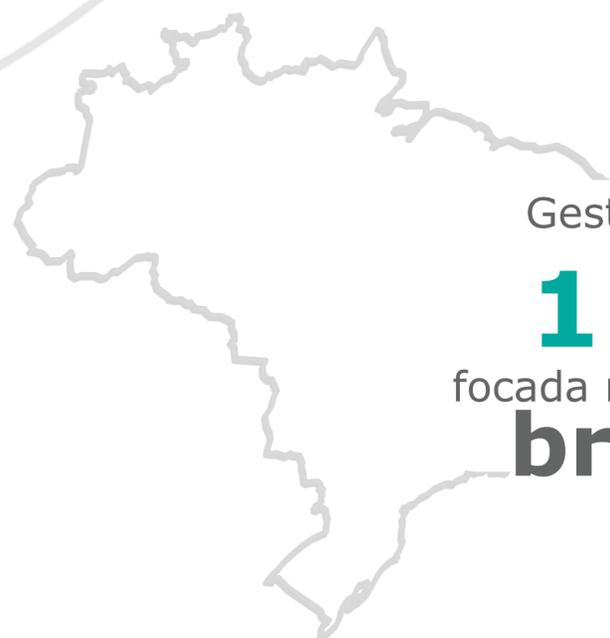
LOCALIZAÇÃO

Av. das Nações Unidas, 14.261 Chácara Santo Antônio - SP

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em Real Estate

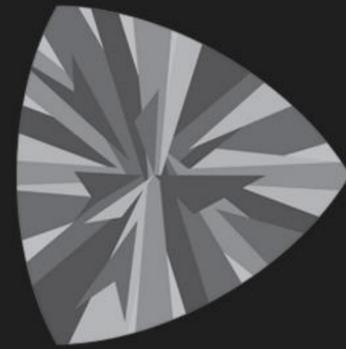


75

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.