

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
Receitas - Total	4.419	4.820
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais ²	74	(159)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	74	(159)
Resultado Operacional	4.494	4.660
Reserva de Contingência	(120)	(286)
Distribuição Extraordinária	0	0
Resultado Distribuído¹	4.374	4.374
Número de Cotas (#)	9.720.000	9.720.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,45	0,45

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

²Saldo 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

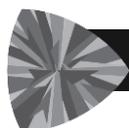
Demonstrativo de Fluxo de Caixa¹

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)
Saldo Anterior	177.500	939.779
Fluxo de Caixa Operacional	3.646	4.533
Fluxo de Caixa de Financiamento	(0)	(151)
Fluxo de Caixa de Investimento	913	(762.102)
Saldo Final	182.059	182.059

¹As 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 ¹	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 ² - FL4440	350.913.175	36%	Rendimentos a distribuir	9.129.846	1%
Imóvel Acabado ² - 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%	TOTAL	23.283.645	2%
Despesas antecipadas	33.750	0%			
Impostos a Compensar	311.092	0%			
TOTAL	962.170.557	100%	Patrimônio Líquido	R\$	% (Tot. Ativo)
			TOTAL	938.886.912	98%

¹Posição em 30 de setembro de 2020.

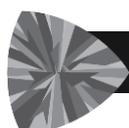
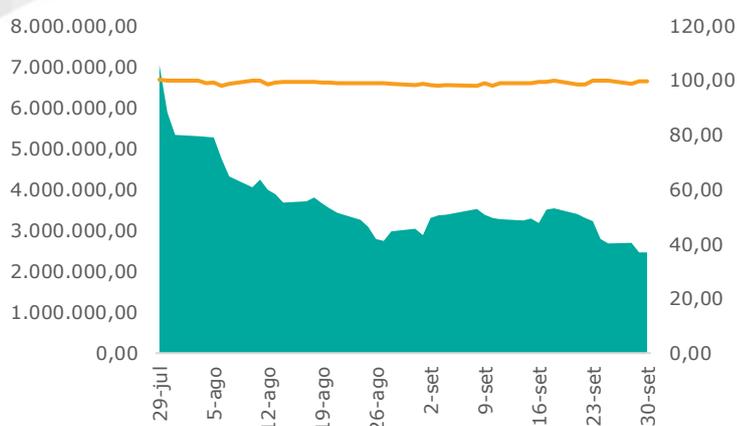
²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual
Fonte: VBI Real Estate

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.

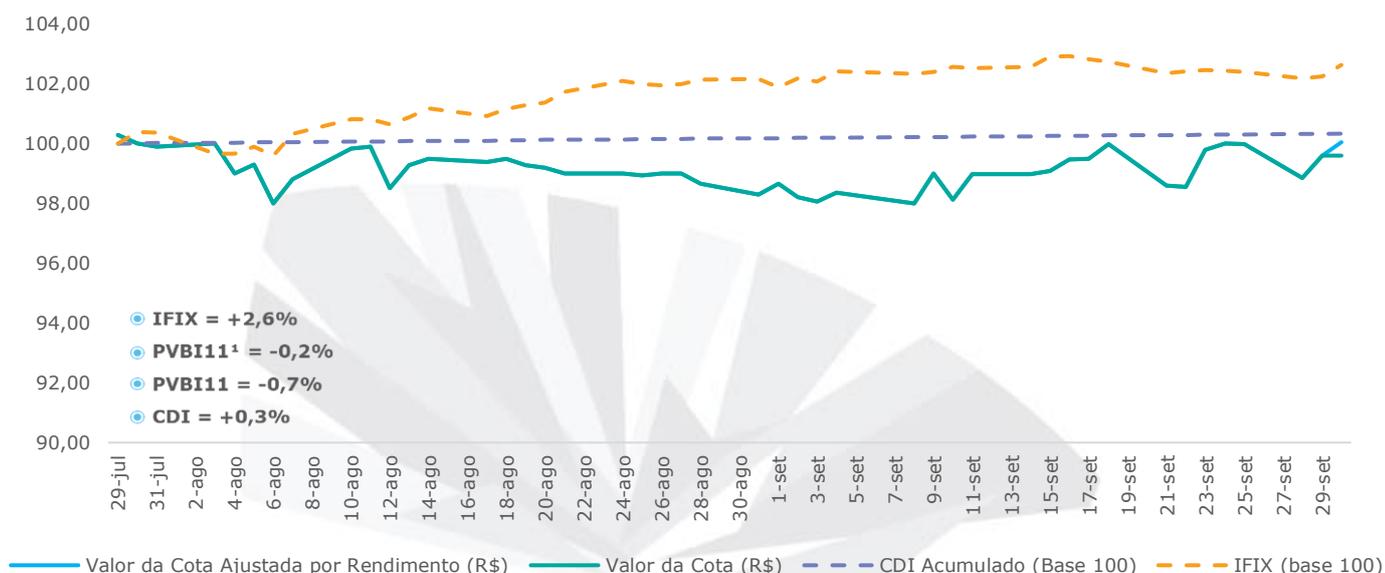
	set-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	62,6	144,7
Giro (em % do total de cotas)	6,5%	14,9%
Valor de Mercado em 30/09/2020	R\$ 968,0 milhões	
Quantidade de Cotas	9.720.000	

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%¹ contra +2,6% do IFIX e +0,3% do CDI.



¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento

Fonte: Bloomberg

Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos

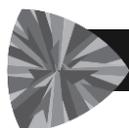
	1ª Emissão
Data base da Emissão	29/07/2020
Valor de compra da cota	100,00
Dividend Yield¹	0,4%
Valor da cota na bolsa	100,04
Variação da cota na bolsa¹	-0,7%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-0,2%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	N.A.

¹Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg.

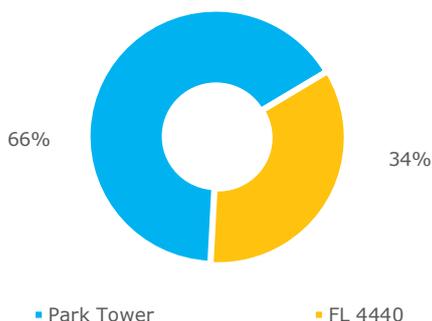
²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Carteira de Ativos

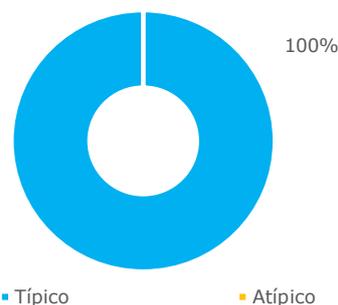
Ativo	% Fundo	# Locatários	ABL Total (m ²)	ABL Total detida pelo Fundo (m ²)	Vacância Física	Vacância Financeira	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	0%	161	66%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	0%	41	34%
Total		11	44.452	33.396	0%	0%	101	100%



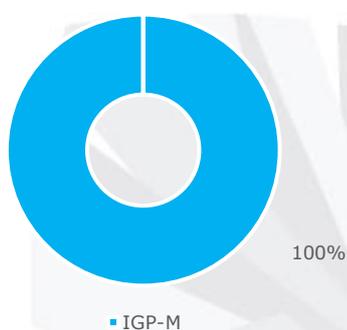
Alocação por Ativo (% receita)



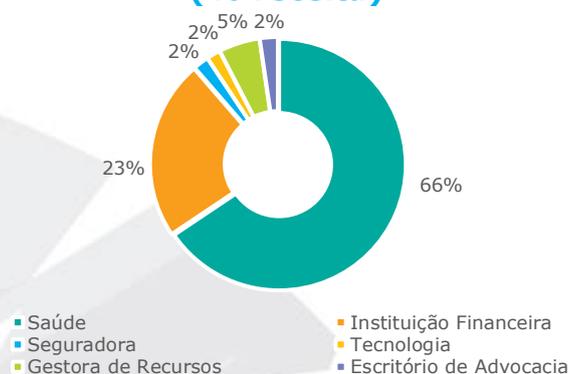
Alocação Natureza dos Contratos (% receita)



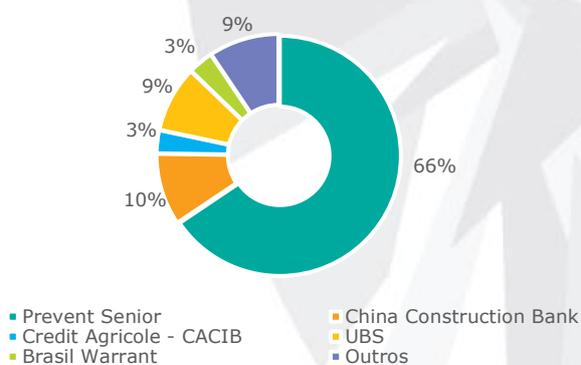
Alocação por Indexador (% receita)



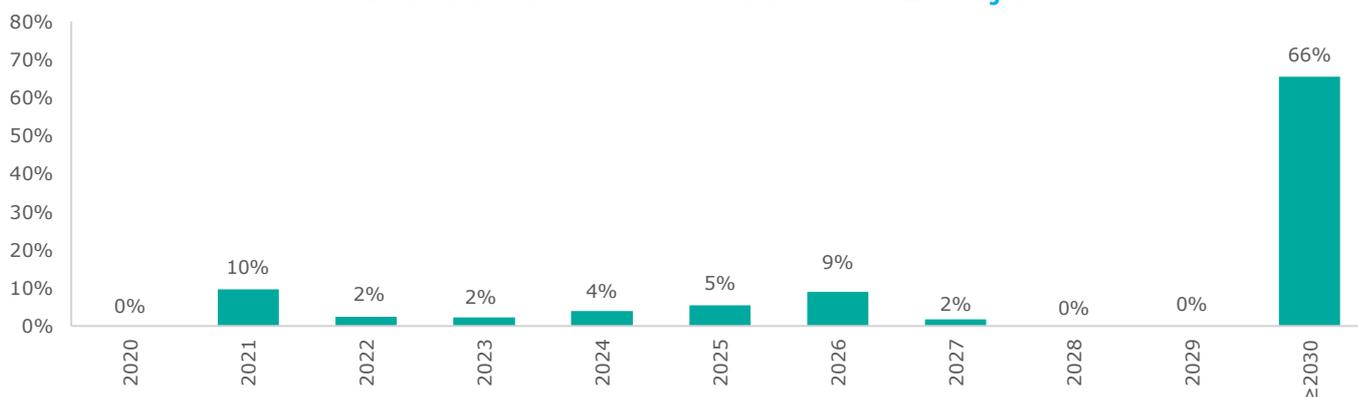
Alocação por Segmento de Locatários (% receita)



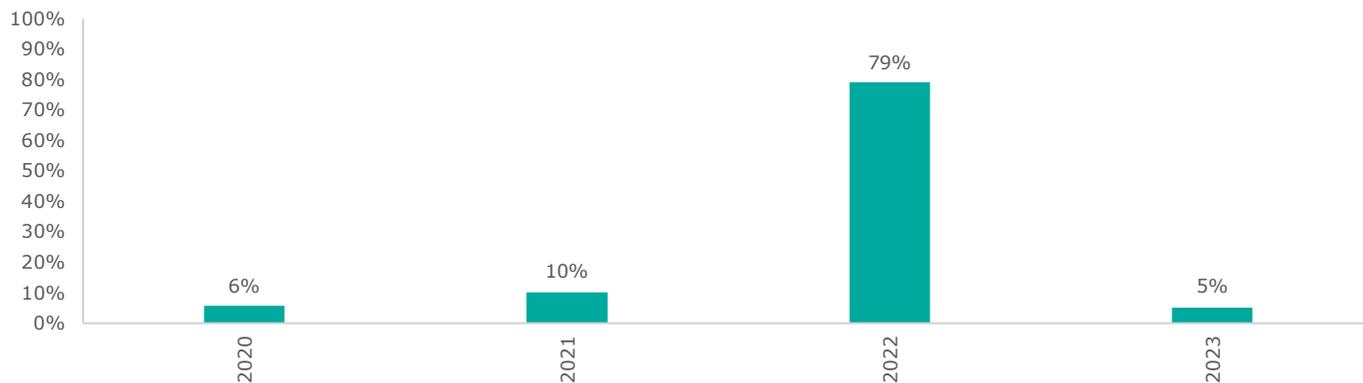
Alocação por Inquilino (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação¹

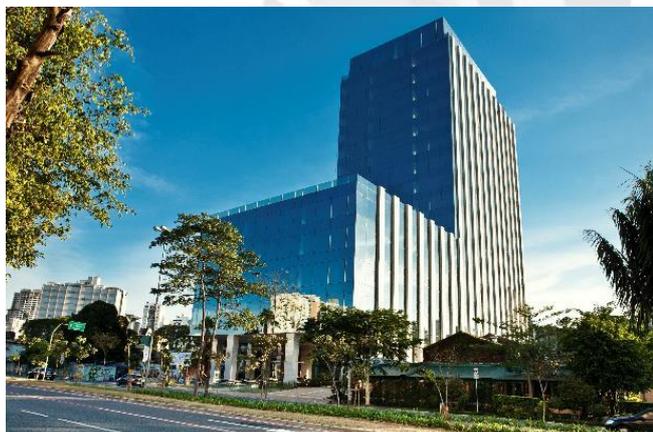


Revisional dos Contratos de Locação¹



Detalhamento dos Ativos

Faria Lima 4.440

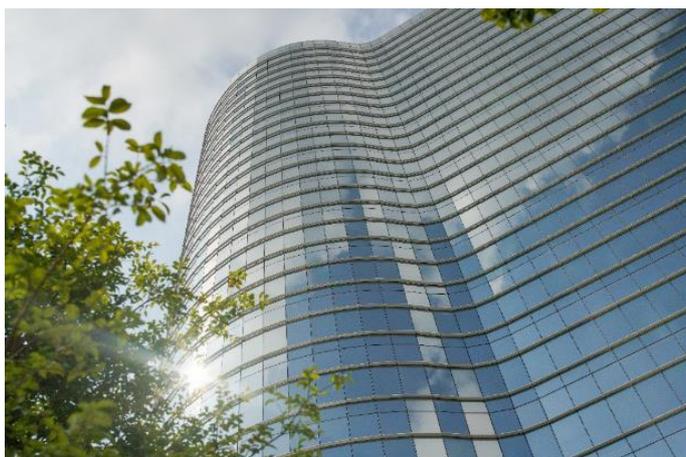


Construído em 2008, o Fundo adquiriu 50% da fração ideal do Edifício Faria Lima 4.440 (representando 50% de todos os andares do edifício) em agosto de 2020. Com área bruta locável (ABL) de 22.112 m², o edifício possui 15 pavimentos de lajes corporativa, desenvolvido atendendo aos mais elevados requisitos 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.

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

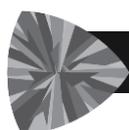


Park tower



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

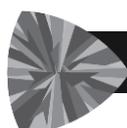


Sobre o Gestor

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\$ 4,7 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 ¹	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 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\$ 318 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)	 Ulving 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)	 Ulving 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)	

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.

