

**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)**

Março | 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



Março 2021

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 937,4 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 96,44	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 937,6 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 96,46	<b>P/B<sup>4</sup></b> 1,00x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 2,4 milhões
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,50	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 6,2%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 6,2%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 82,1%	<b>% PL EM FII</b> 3,1%	<b>% PL EM CAIXA</b> 14,9%

**MONTANTE EM CAIXA (MAR/21)<sup>3</sup>**

R\$ 136,5 milhões

**NÚMERO DE COTISTAS**

28.936

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/03;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/03;

<sup>3</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

<sup>4</sup>Valor de mercado da cota sobre o valor patrimonial da cota.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## Durante o mês de Março

O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de fevereiro e não possuía qualquer inadimplência.

No dia 31/03, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,50 por cota (PVBI11), pagos no dia 08/04.

Em relação as tratativas comerciais, conforme anunciado no último mês, o Fundo celebrou aditivo ao contrato de locação referente a área ocupada de 6.240 m<sup>2</sup> de ABL, com a China Construction Bank, renovando o período locatício por mais 36 meses, contados a partir de junho de 2021. Em 31/03, ambos os imóveis se mantinham 100% ocupados.

No dia 15 de abril de 2021, o Fundo anunciou, Fato Relevante que divulgou a celebração do aditivo ao Contrato de Locação referente a 22.340 m<sup>2</sup> do ABL do Park Tower com a Prevent Senior. A renovatória que já aconteceria em 2022, agora será somente em 2024. Além disso, houve alteração do indexador do contrato, que mudou de IGP-M para IPCA, e um incremento na receita imobiliária de R\$ 0,04 por cota. O Park Tower, um dos nossos ativos do portfólio do PVBI11, vem provando que excelente qualidade técnica e ótima localização atraem inquilinos de igual valia e geram valor para um Fundo em constante crescimento. Para ler o o Fato Relevante na íntegra, [clique aqui](#).



Park Tower

# CALL DE RESULTADOS DO 4T20



No dia 25/03, realizamos a apresentação de resultados do 4T20 do Fundo. A apresentação está disponível na íntegra no Youtube da VBI. Para assistir, [clique aqui](#).

**+240**

VISUALIZAÇÕES  
NO YOUTUBE



# LINHA DO TEMPO



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

JUL/20

AGO/20

- Aquisição Ativo FL 4440
- Aquisição Ativo Park Tower



- Aquisição de cotas do Hedge AAA FII (HAAA11)

DEZ/20



# PORTFÓLIO



## ABL TOTAL<sup>1</sup>

33.396 m<sup>2</sup>



## NÚMERO DE LOCATÁRIOS

11



## NÚMERO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS

2



## PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

100

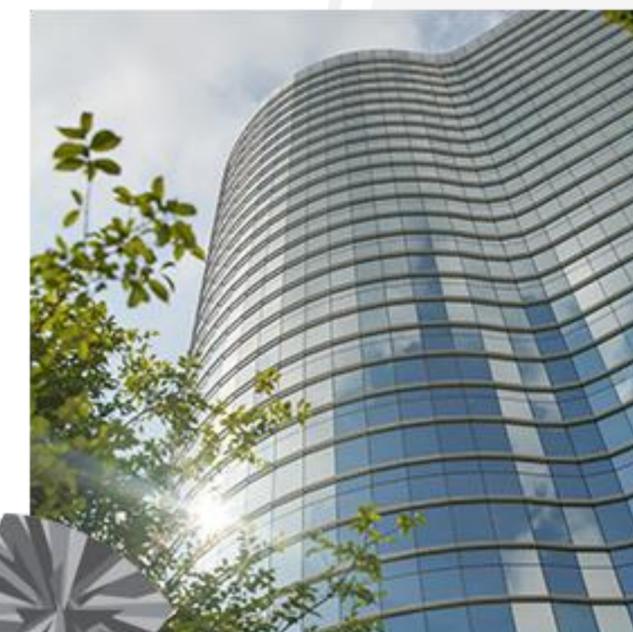


## VACÂNCIA FÍSICA

0%



Faria Lima 4.440



Park Tower

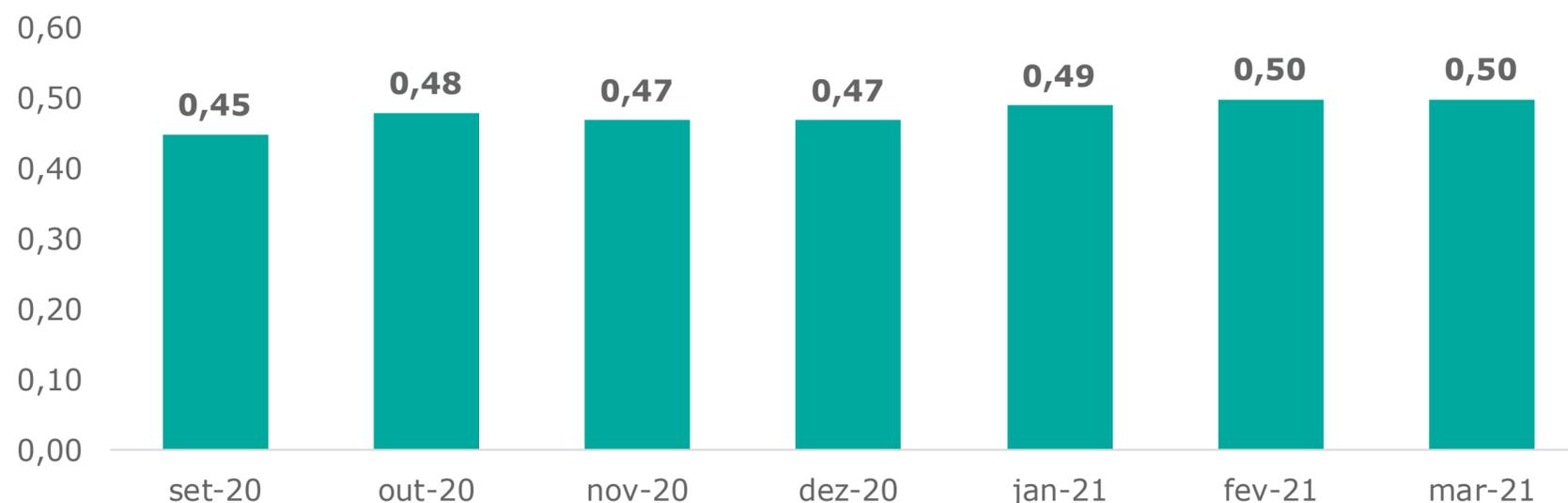
<sup>1</sup>ABL detido pelo Fundo

# RENDIMENTOS

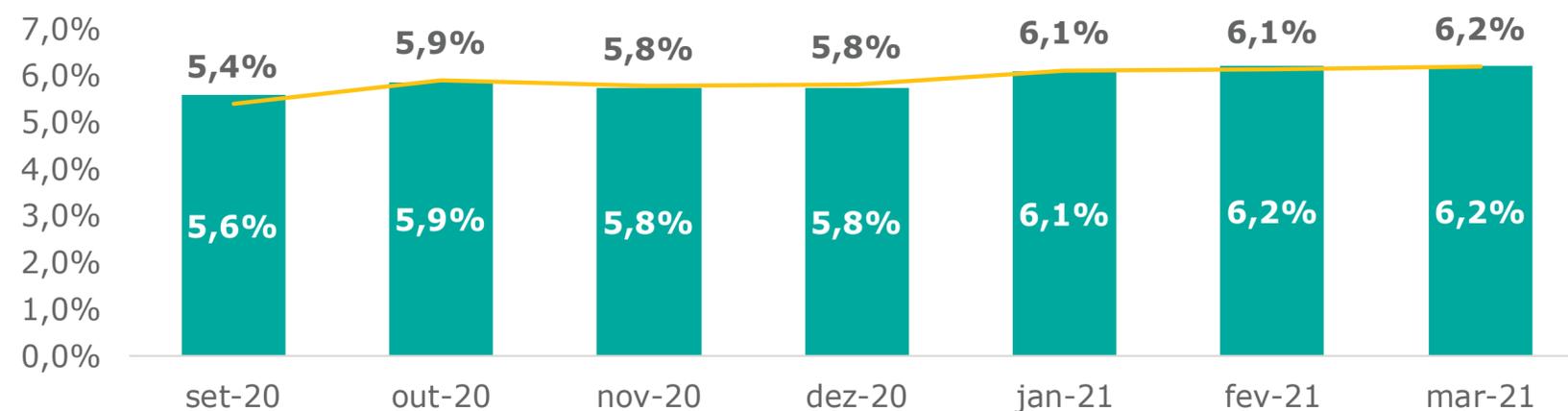


Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,50 por cota (PVBI11), pagos no dia 08 de abril. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março tendo o mês de fevereiro como competência.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD



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

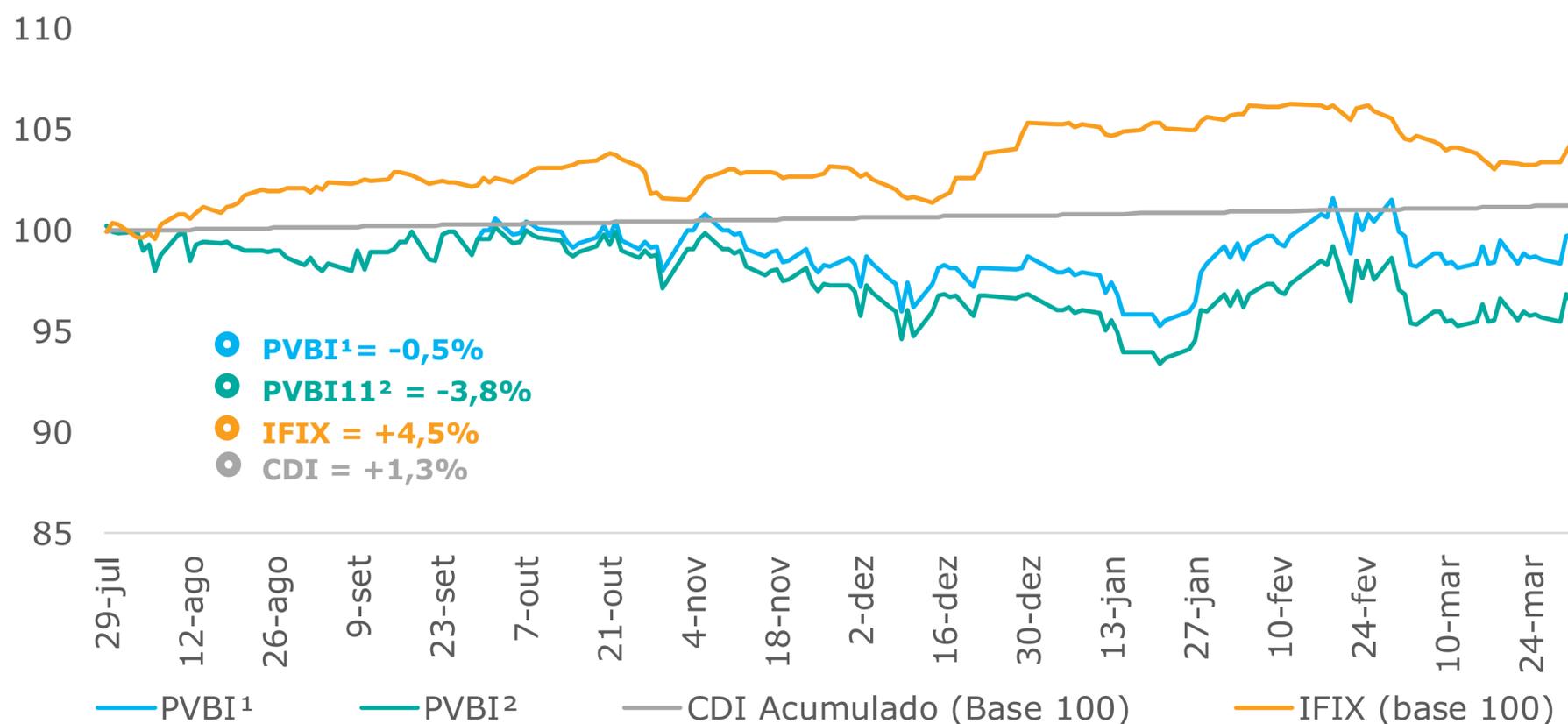
# RENTABILIDADE



Em 31/03, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,46 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,44. 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.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>3,4%</b>
Valor de cota na B3	96,46
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>-3,8%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>-0,5%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>N.A.</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>N.A.</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



<sup>3</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>4</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

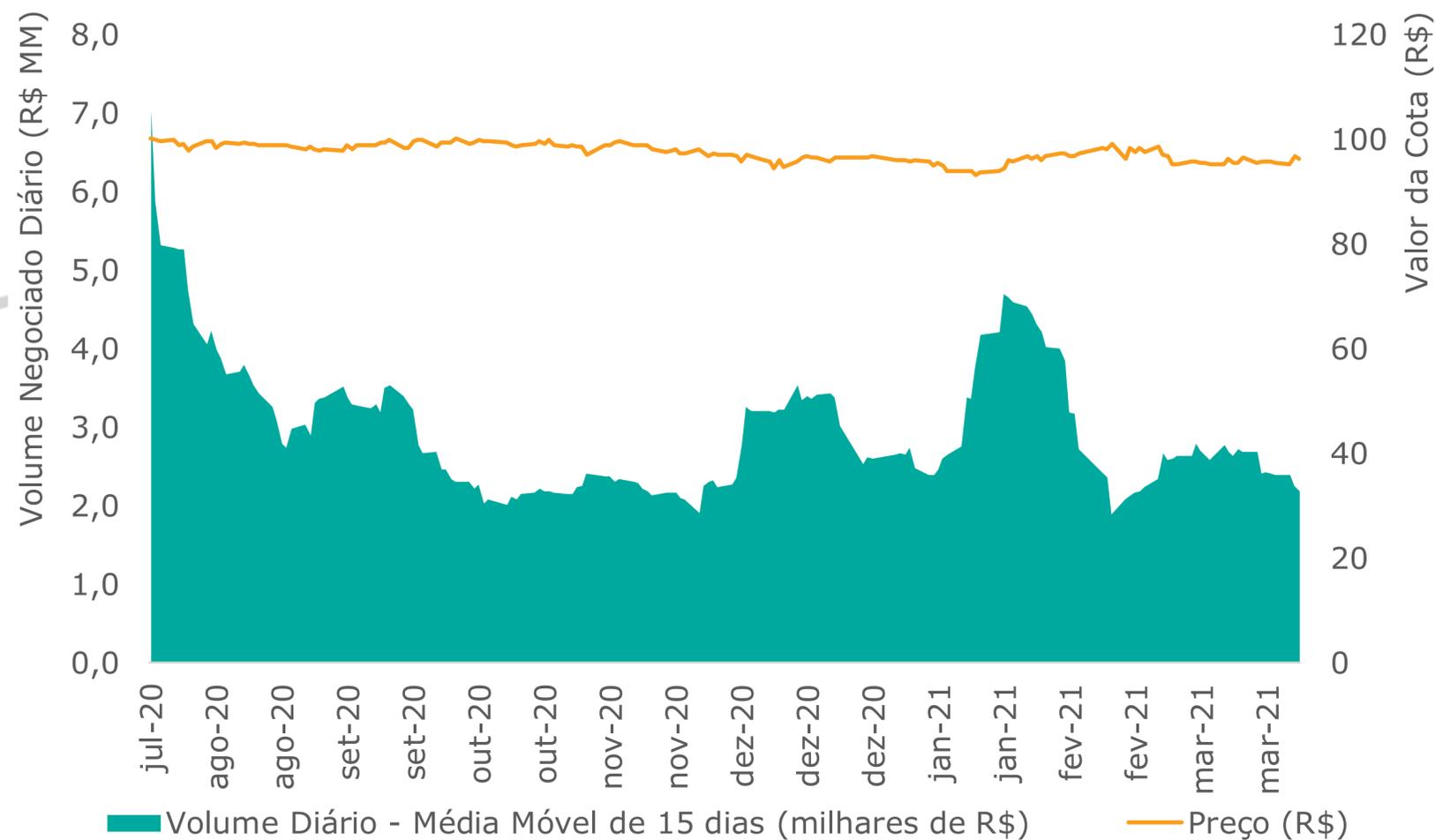
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ



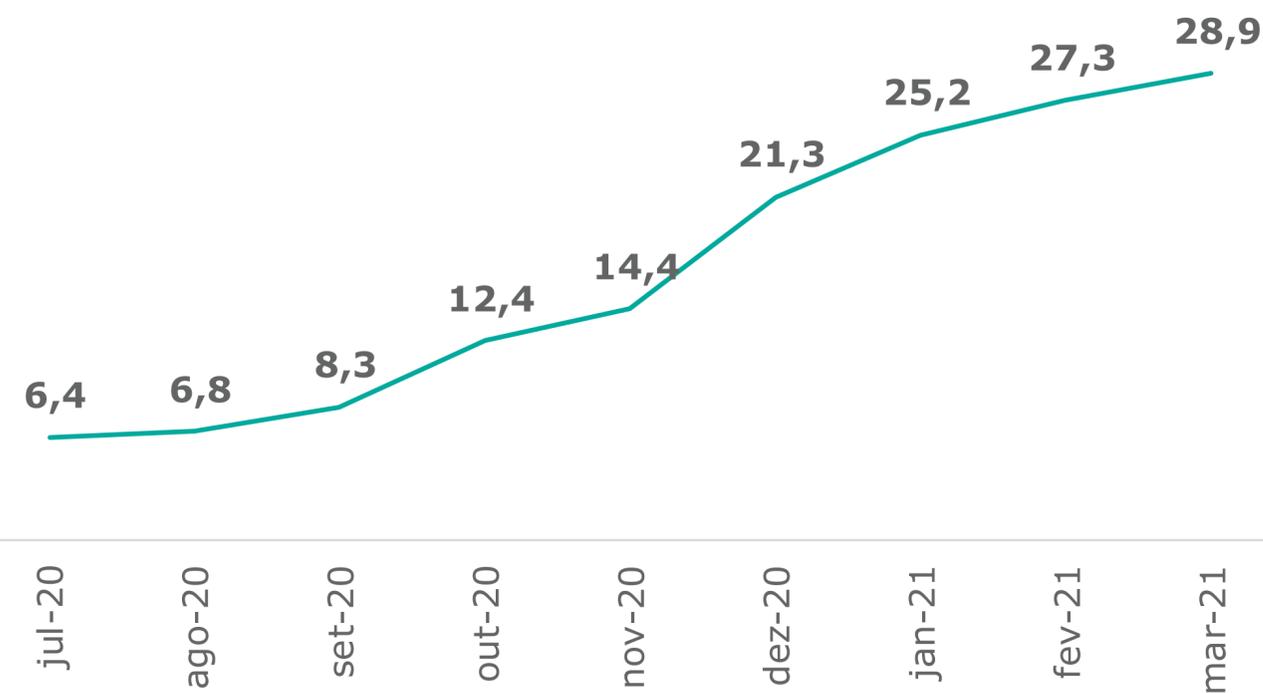
Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,4 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 55,3 milhões, o que corresponde a 5,9% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 28,9 mil cotistas.

## LIQUIDEZ

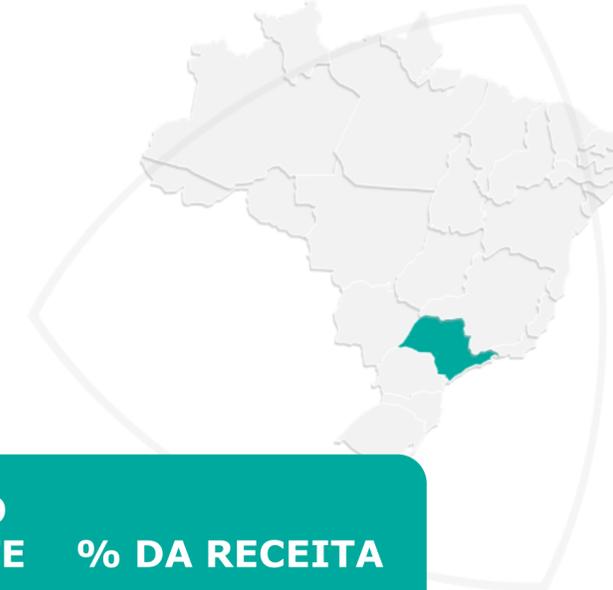


Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

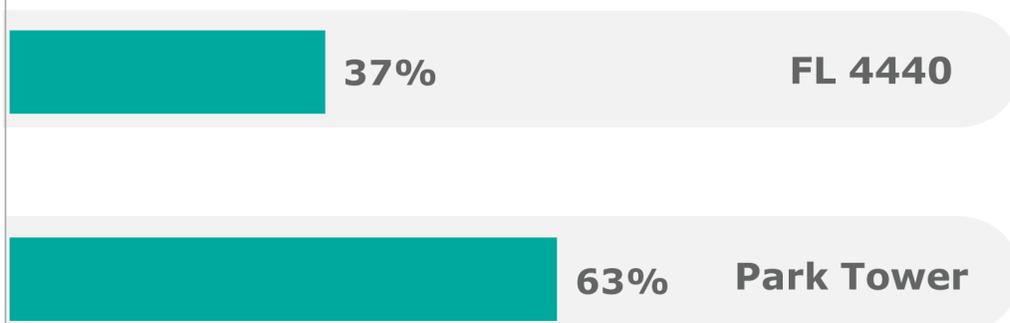


# CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	155	63%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	45	37%
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>	<b>44.452</b>	<b>33.396</b>	<b>0%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

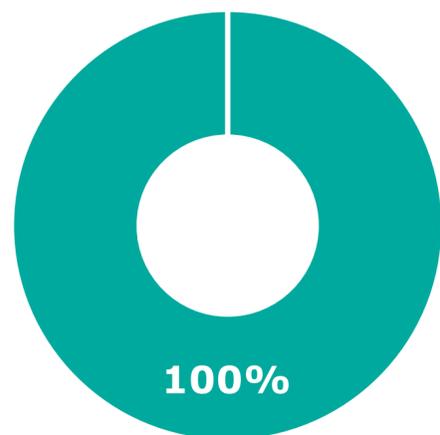
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



# CARTEIRA DE ATIVOS

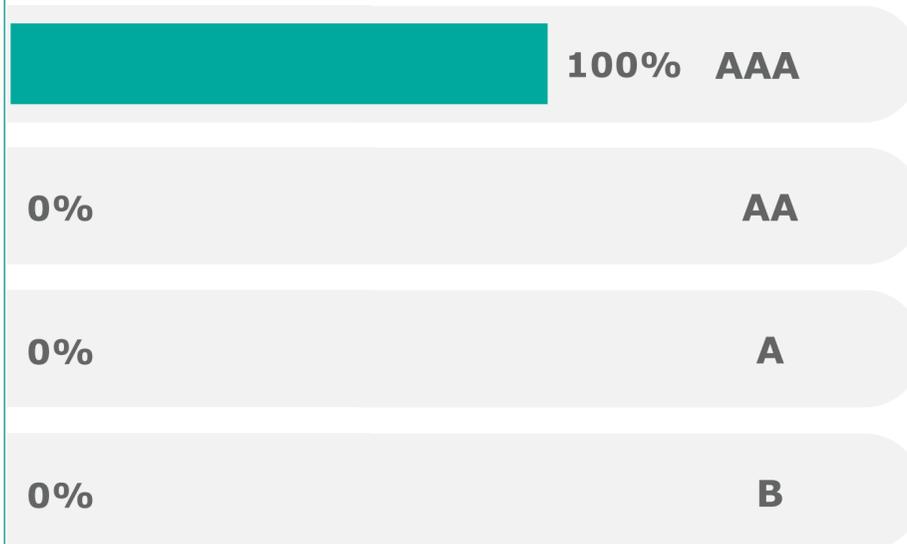


## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

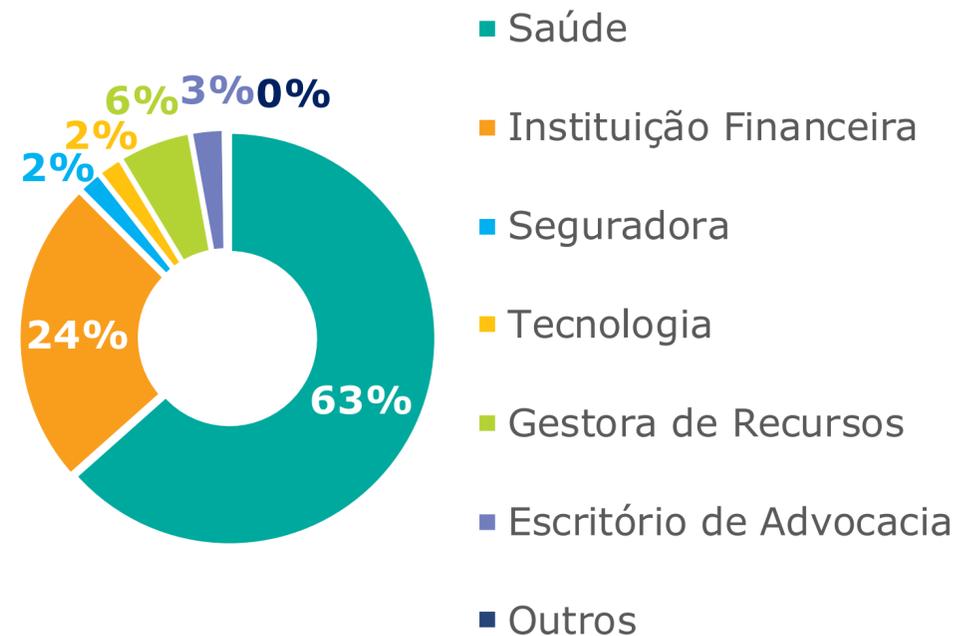


# CARTEIRA DE ATIVOS

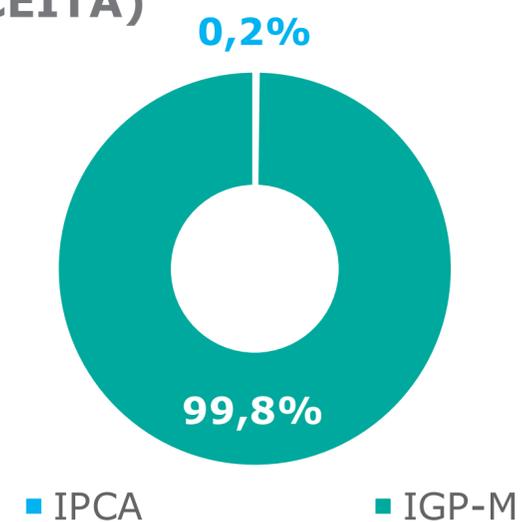


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

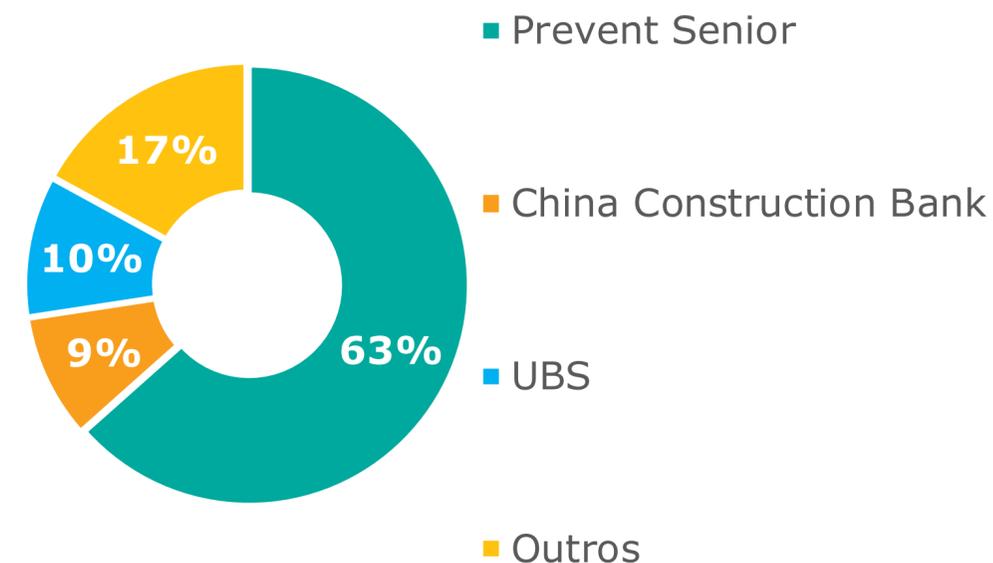
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



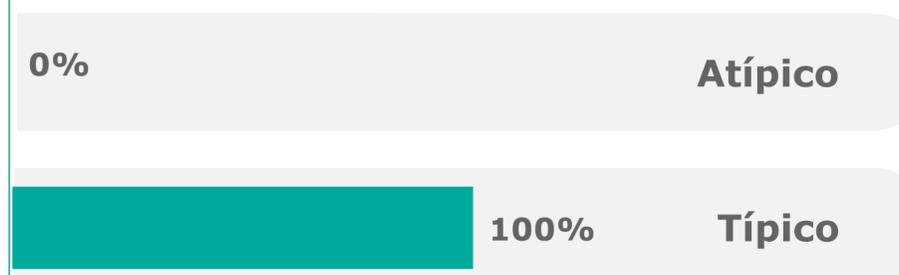
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

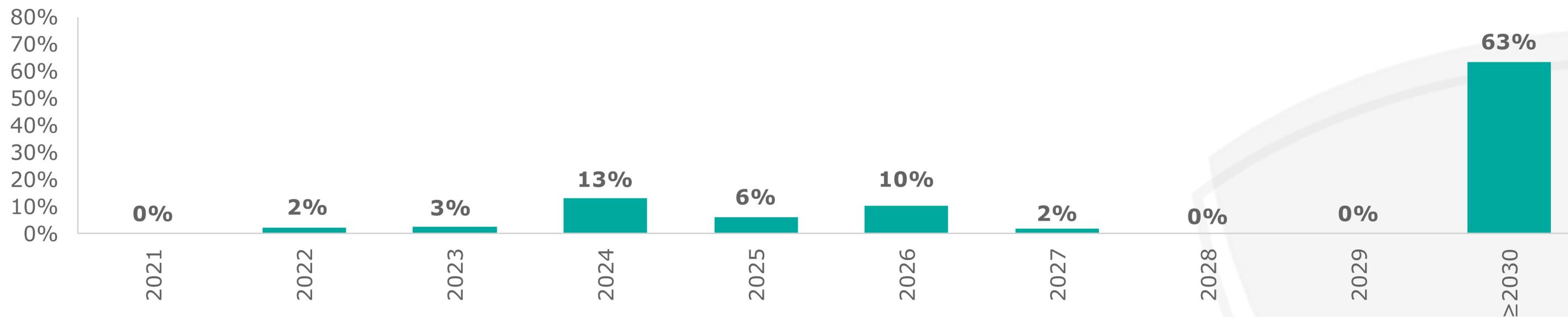


# CARTEIRA DE ATIVOS



Em 31/03, 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 fevereiro e não possuía qualquer inadimplência. Em relação as tratativas comerciais, conforme anunciado no último mês, o Fundo celebrou aditivo ao contrato de locação referente a área ocupada de 6.240 m<sup>2</sup> de ABL, com a China Construction Bank, renovando o período locatício por mais 36 meses, contados a partir de junho de 2021. Em 15/04, o Fundo anunciou a celebração do aditivo ao contrato de locação referente a 100% do ABL do Park Tower com a Prevent Senior. A renovatória que já aconteceria em 2022, agora será somente em 2024. Além disso, houve alteração do indexador do contrato, que mudou de IGP-M para IPCA, e um incremento na receita imobiliária de R\$ 0,04 por cota. O Park Tower, um dos nossos ativos do portfólio do PVBI11, vem provando que excelente qualidade técnica e ótima localização atraem inquilinos de igual valia e geram valor para um Fundo em constante crescimento.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



# ATIVO FL 4.440

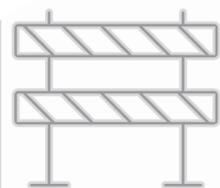
Conforme informado nos últimos relatórios, em outubro, iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima 4.440

## PLANO DE INVESTIMENTOS PREVISTOS



### OBJETIVO

Maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima



### MELHORIAS

Todos os aspectos relacionados a reparos, manutenção e melhorias na operação

### RENOVAÇÕES 2021

- Modernização do Lobby
- Retrofit dos bicicletários e vestiários
  - Retrofit do elevador de serviço
  - Upgrade do sistema de acesso

## »» Obras em andamento

### MODERNIZAÇÃO NO LOBBY

Projeto do Lobby desenvolvido pelo Studio Arthur Casas

Início da obra: Fevereiro 2021

Conclusão da obra: previsão de Junho 2021

Em 31 de Março estava 17% concluída



# 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 →	JAN-21	ACUM. 2021
MÊS CAIXA →	FEV-21	COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>4,8</b>	<b>9,8</b>
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,2)
Outras Despesas	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4,7</b>	<b>9,5</b>
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,3
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4,8</b>	<b>9,8</b>
Reserva de Lucro	0,1	(0,1)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>4,9</b>	<b>9,7</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,50</b>	<b>1,00</b>



# BALANÇO PATRIMONIAL

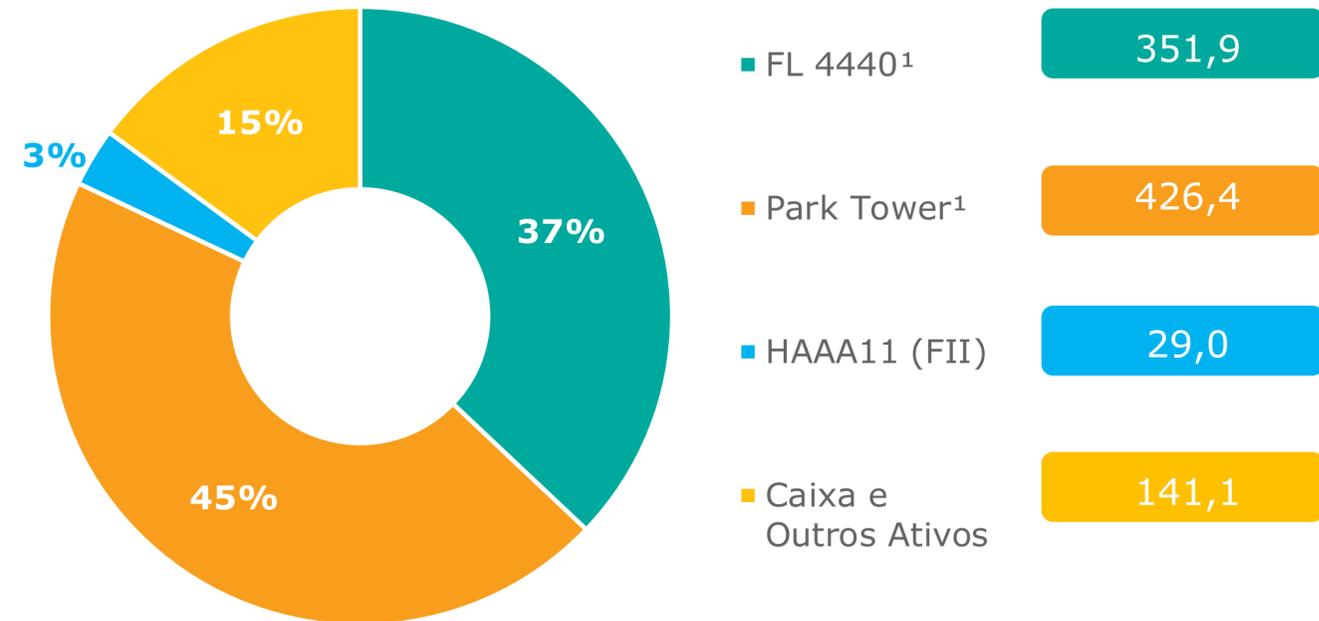


**VALOR COTA CONTÁBIL**  
R\$ 96,44

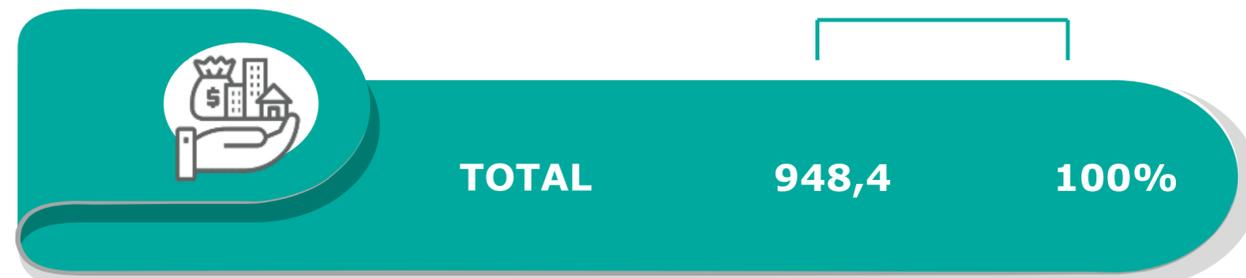


**VALOR COTA DE MERCADO**  
R\$ 96,46

## ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

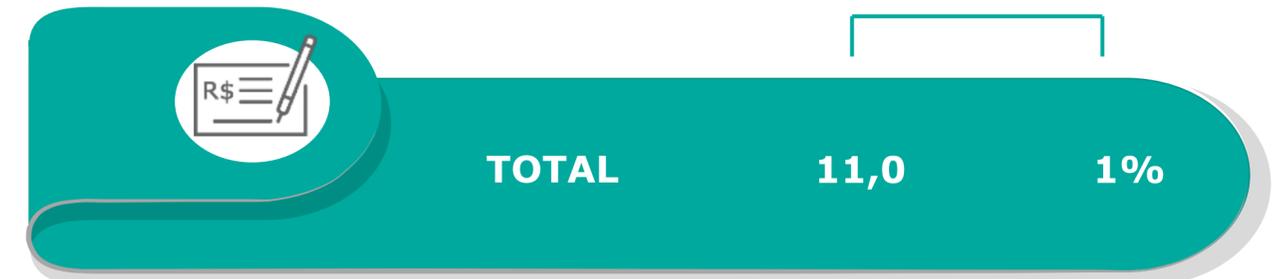


<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

## PASSIVO (Em R\$ milhões)

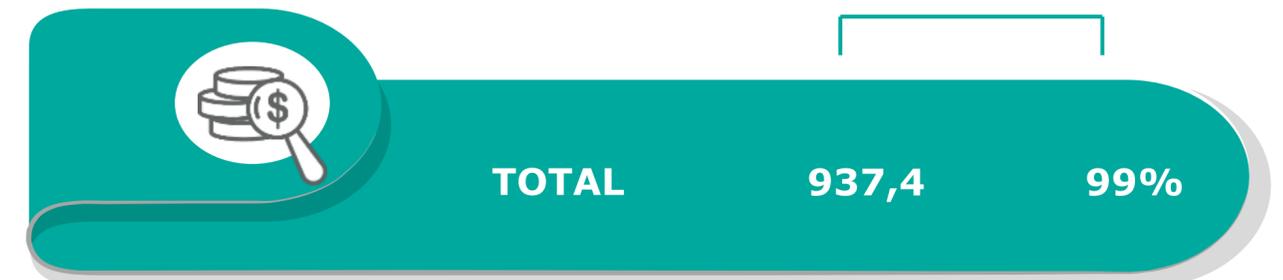
Rendimentos a Distribuir	9,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	1,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

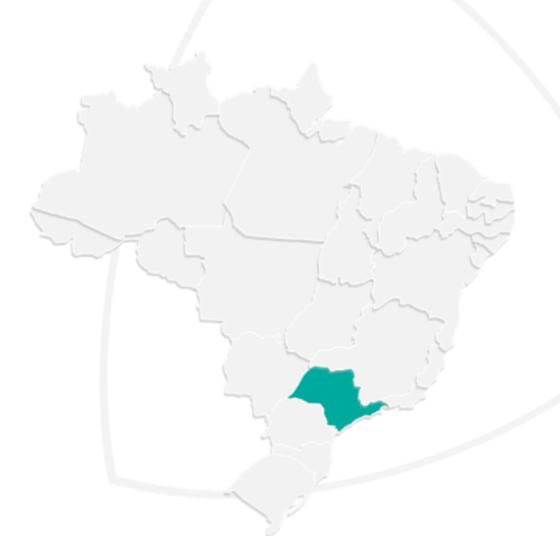


## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



FARIA LIMA 4440



## CONSTRUÇÃO

2011



## ADQUIRIDO EM

2020



## CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



## ÁREA DO TERRENO

6.925m<sup>2</sup>



## ABL

22.111m<sup>2</sup>



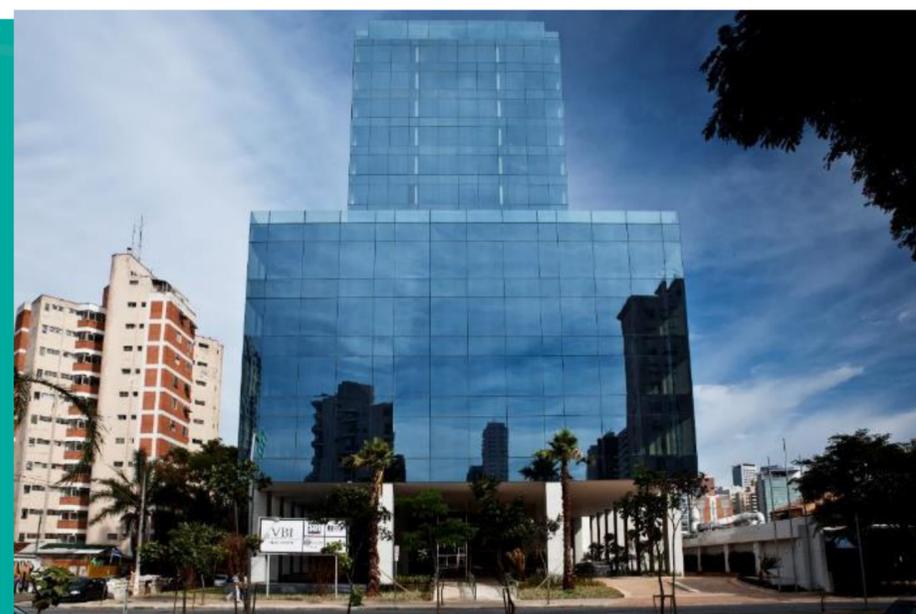
## QUADRO DE ÁREAS

1.161m<sup>2</sup> a 2.213m<sup>2</sup>



## LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários



## 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

## MAIS INFORMAÇÕES

[www.vbiprimeproperties.com](http://www.vbiprimeproperties.com)  
<http://www.fl4440.com.br/>

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## PARK TOWER



### CONSTRUÇÃO

2018



### ADQUIRIDO EM

2020



### CERTIFICAÇÕES

LEED Gold e Triple AAA



### ÁREA DO TERRENO

6.567m<sup>2</sup>



### ABL

22.340m<sup>2</sup>



### QUADRO DE ÁREAS

1.570m<sup>2</sup> a 1.850m<sup>2</sup>



### LOCATÁRIOS

100% locado para a Prevent Senior



### MAIS INFORMAÇÕES

[www.vbiprimeproperties.com](http://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

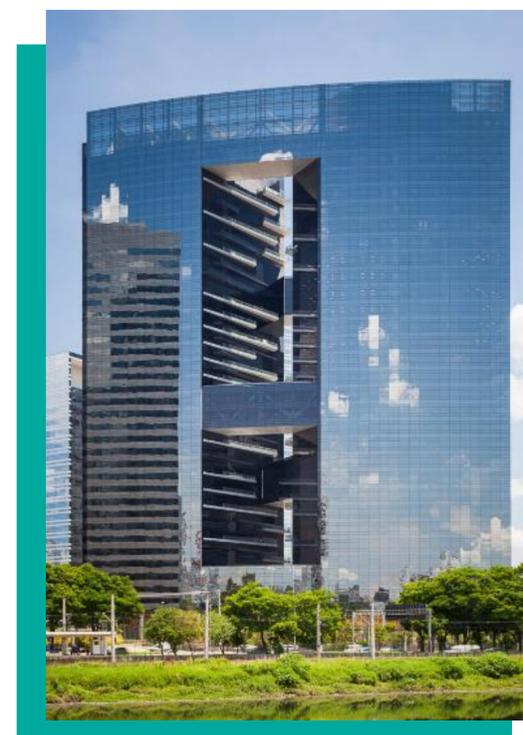
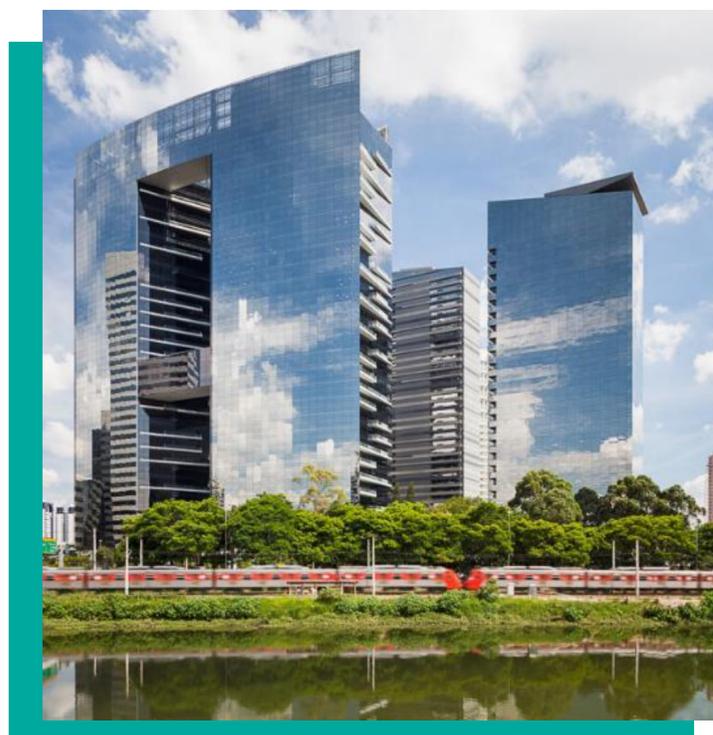
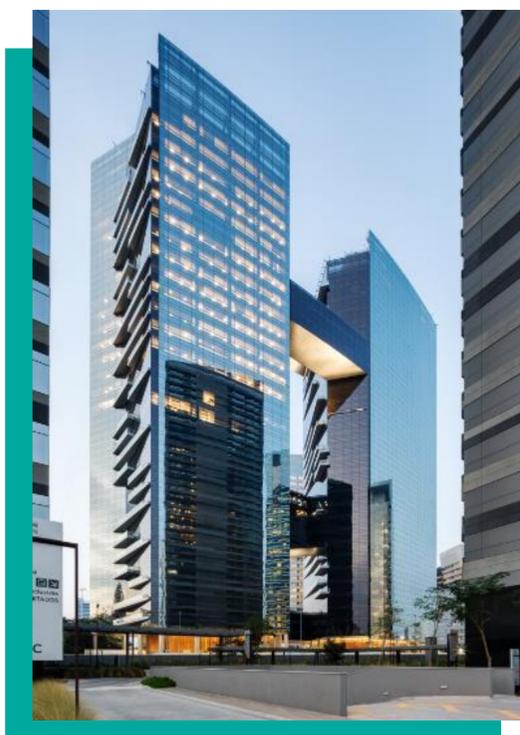
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521  
Paraíso - SP

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

## 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
------------------	-----

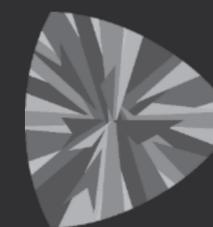
MONTANTE (R\$ mm)	% PL
-------------------	------

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

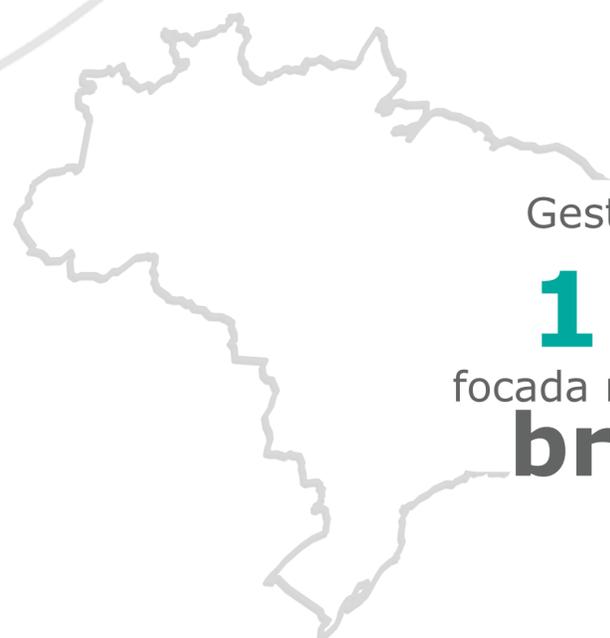
LOCALIZAÇÃO
-------------

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

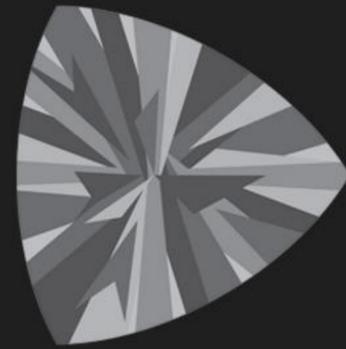


**65**

investimentos realizados  
em mais de 15 estados



**CONHEÇA A VBI REAL ESTATE**



# VBI

REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](http://www.vbirealestate.com.br)  
[www.vbiprimeproperties.com.br](http://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.