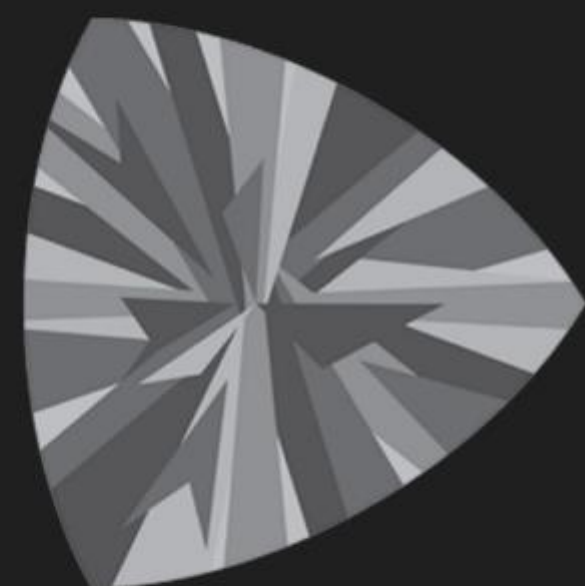




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Janeiro | 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

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de
Carteiras Ltda.

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

JANEIRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 937,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,49	MARKET CAP R\$ 933,1 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 96,00	P/B 1,0x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 4,2 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,491035666	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,1%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,1%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 82,0%	% PL EM FII 3,1%	% PL EM CAIXA 15,0%
		MONTANTE EM CAIXA (JAN/21)³ R\$ 137,7 milhões	NÚMERO DE COTISTAS 25.153		
		¹ Com base no valor de cota da 1ª emissão de R\$ 100,00; ² Com base no valor da cota em 29/01; ³ Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.			

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Durante o mês de Janeiro

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

Durante o mês de janeiro, todos os contratos que previam reajuste no mês receberam o repasse da inflação integralmente, embora o índice IGP-M venha crescendo de forma acelerada nos últimos meses (25,7% nos últimos 12 meses). É importante mencionar que com exceção do contrato do estacionamento, 100% dos contratos do Fundo são ajustados pelo IGP-M.

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 em 29/01 estava 36,5% concluída, com previsão de conclusão em junho de 2021. Além disso, iniciamos no dia 08 de fevereiro a obra para a modernização no Lobby, com previsão de conclusão também em junho de 2021. O projeto do Lobby foi desenvolvido pelo Studio Arthur Casas.

O Fundo encerrou o mês de janeiro 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. Vale ressaltar, conforme informado no relatório de dezembro, o Fundo adquiriu R\$ 30 milhões em cotas do fundo imobiliário de imóveis corporativos Hedge AAA FII (HAAA11). 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 Chucuri Zaidan.

A partir do dia 04 de janeiro de 2021, o Fundo passou a compor o IFIX com uma participação de 1,053%.

LINHA DO TEMPO



PORTFÓLIO



ABL TOTAL¹

33.396 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

11



NÚMERO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS

2



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

97



VACÂNCIA FINANCEIRA

0%



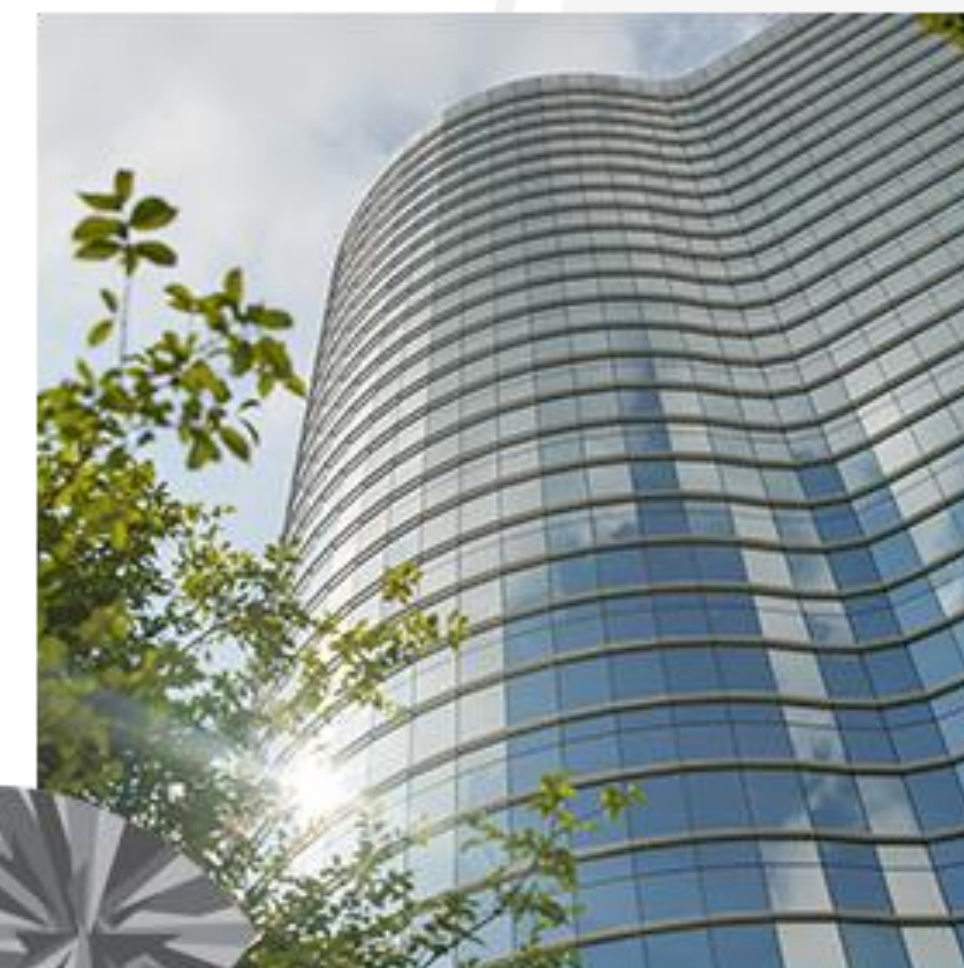
VACÂNCIA FÍSICA

0%

¹ABL detido pelo Fundo



Faria Lima 4.440



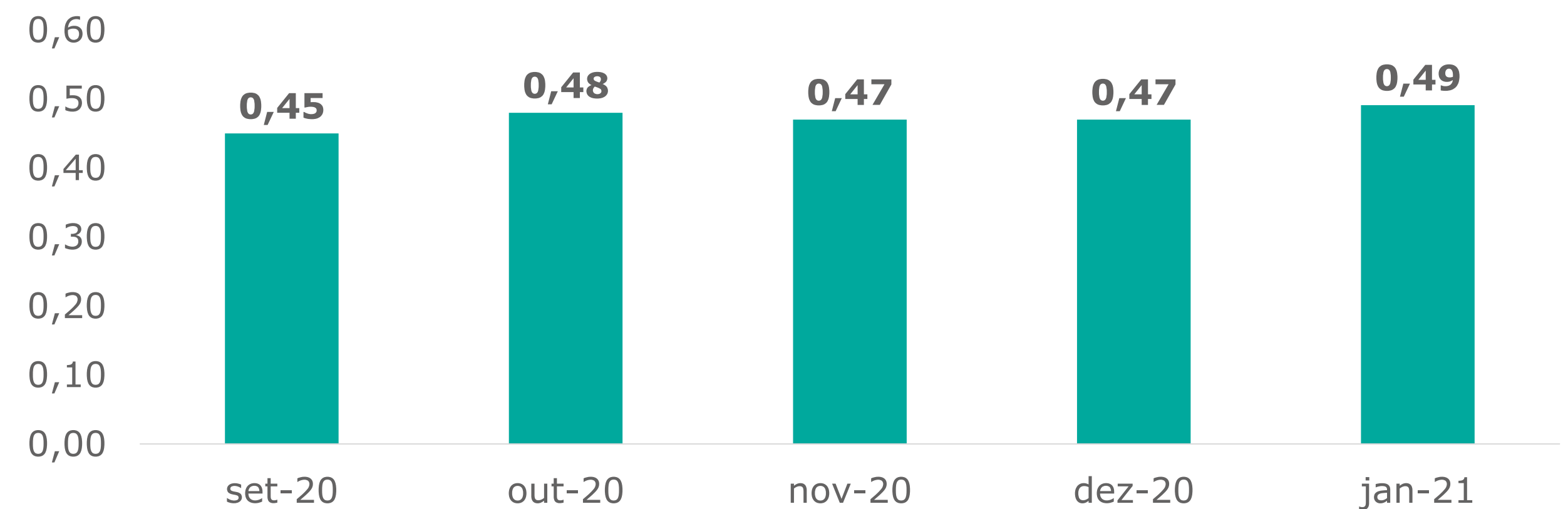
Park Tower

RENDIMENTOS

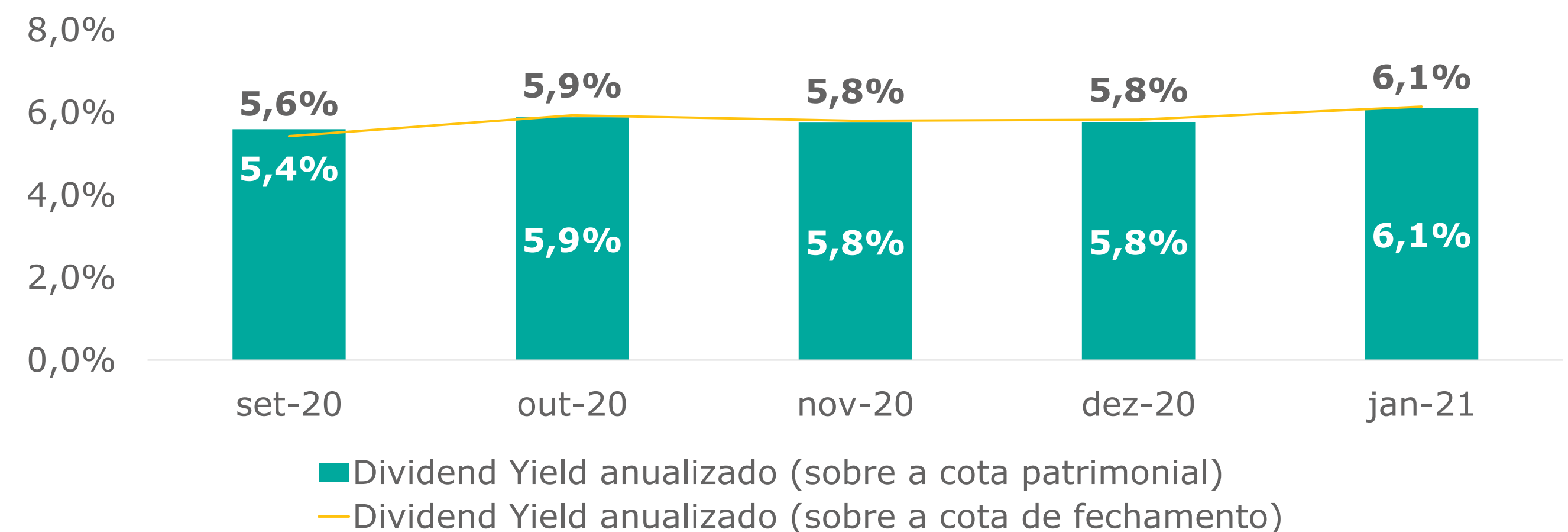


Conforme divulgado no dia 29 de janeiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,491035666 por cota (PVBI11), pagos no dia 05 de fevereiro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

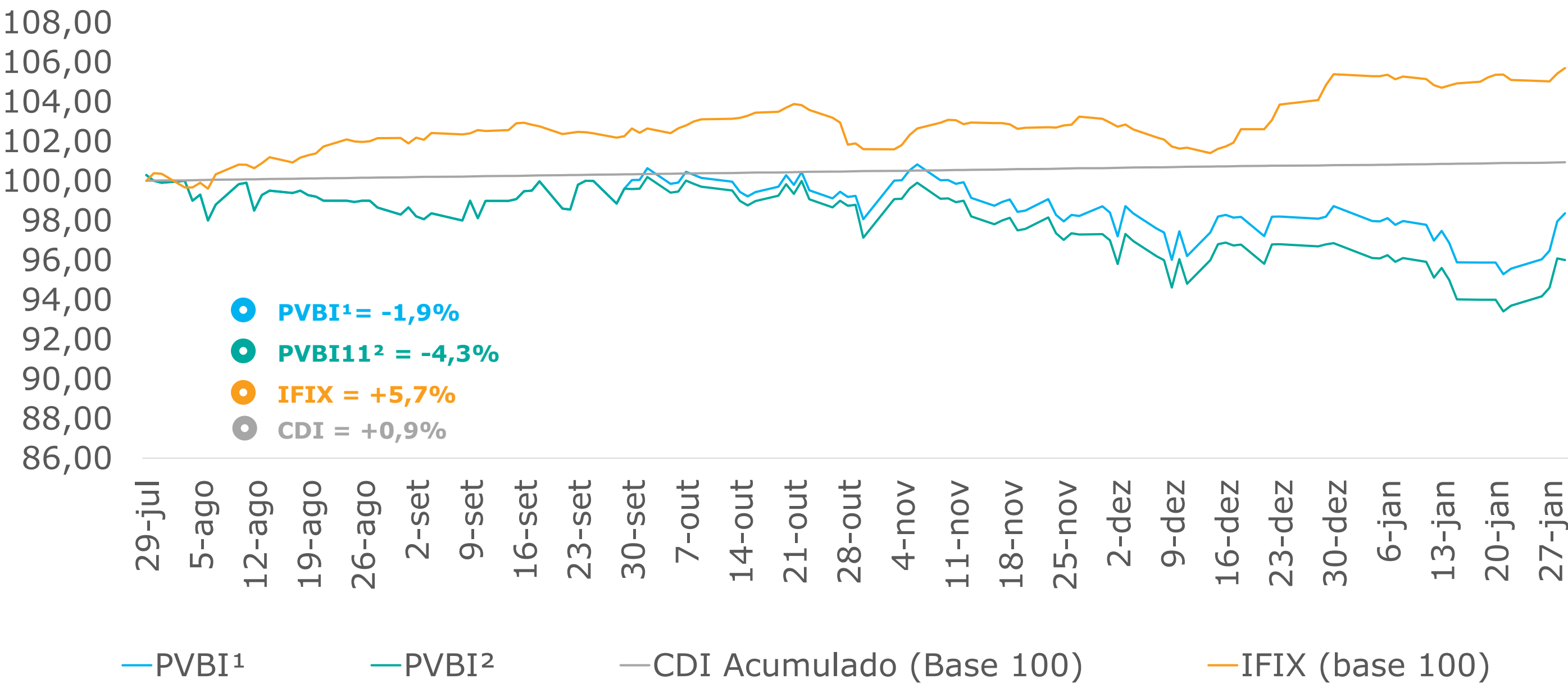


Em 29/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,49. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 29 de janeiro, o Fundo acumula -1,9%¹ contra +5,7% do IFIX e +0,9% do CDI.

1ª EMISSÃO	
Data base da Emissão	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	2,4%
Valor de cota na Bolsa	96,00
Variação da cota na bolsa³	-4,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-1,9%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.

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

PERFORMANCE DA COTA B3



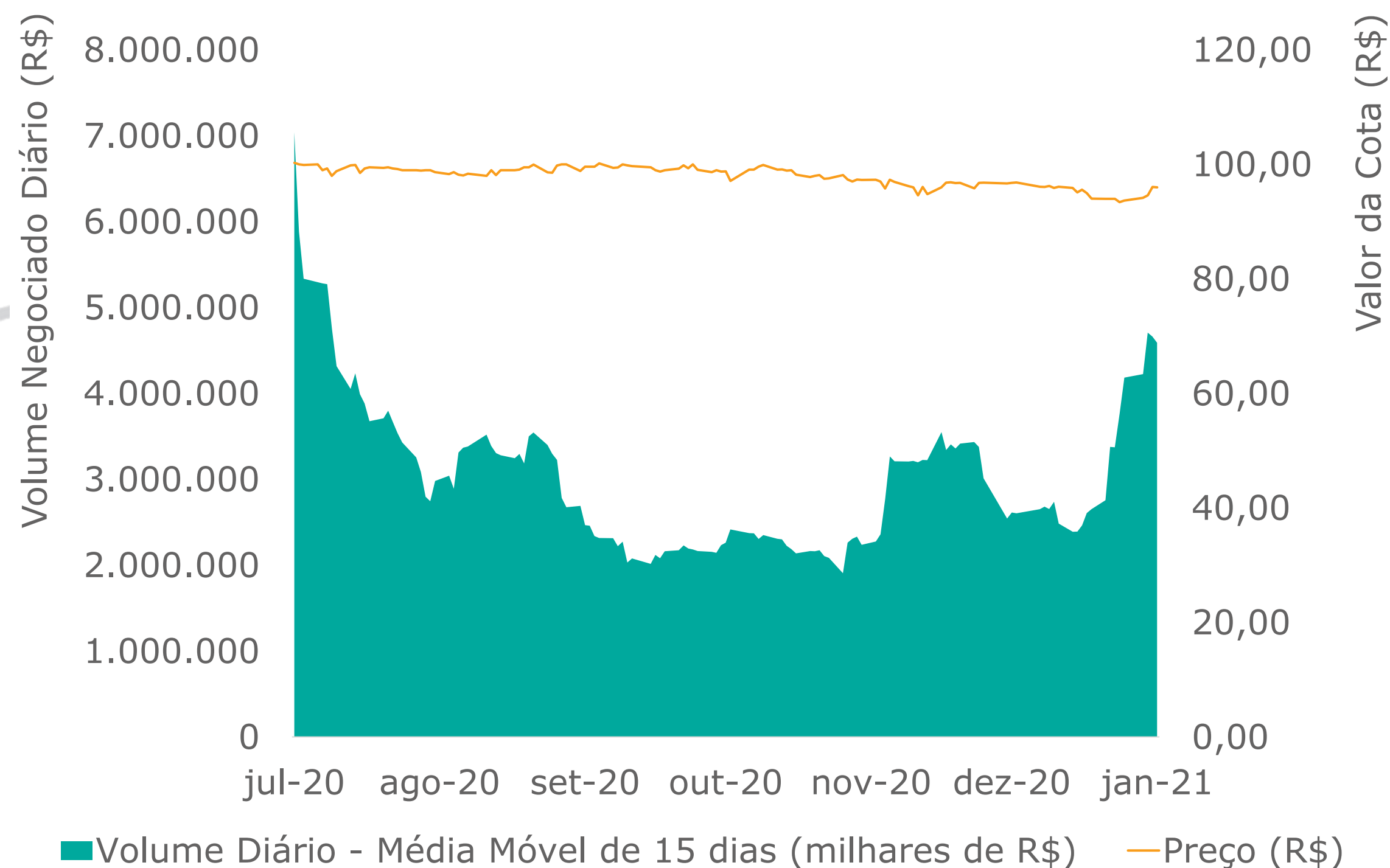
¹ Valor da cota ajustada por rendimento; ² Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg.

LIQUIDEZ



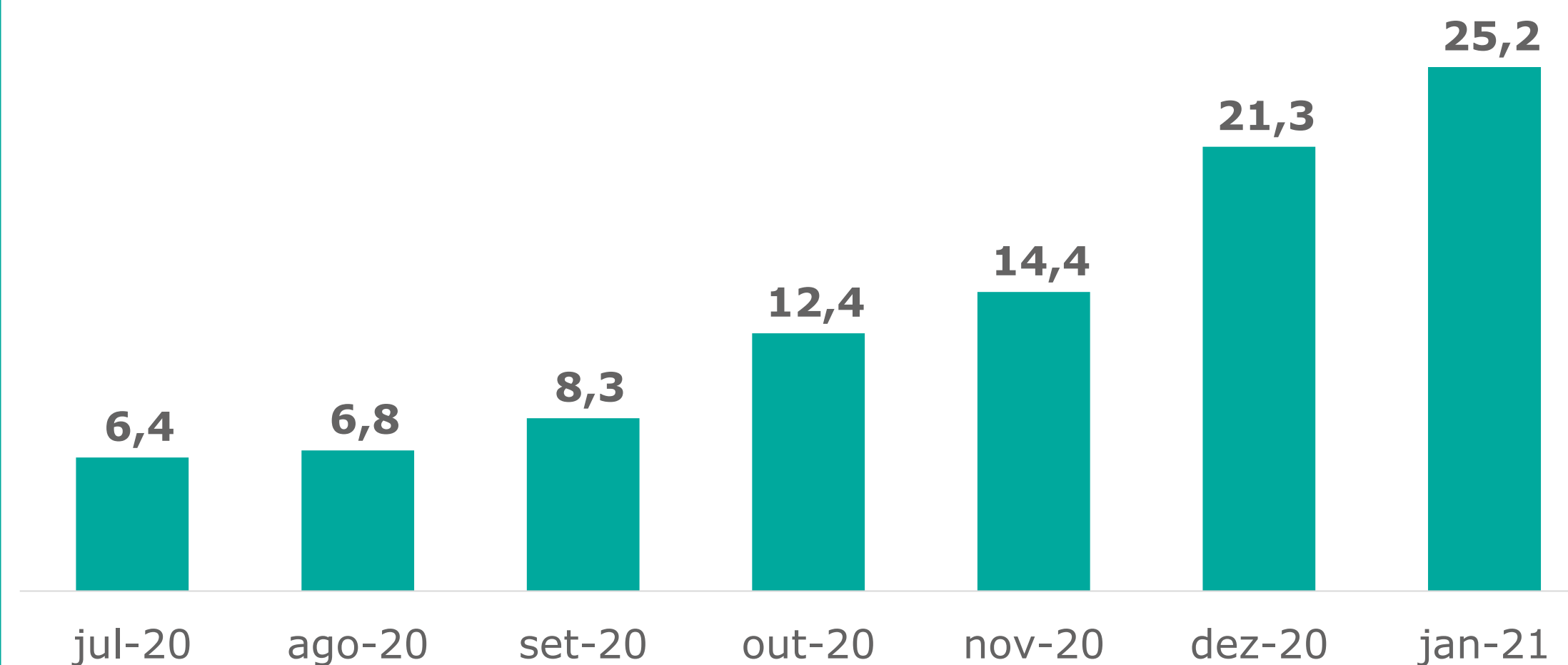
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,2 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 79,2 milhões, o que corresponde a 8,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final de janeiro, o Fundo possuía 25,2 mil cotistas, o que representa um crescimento de 18% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ

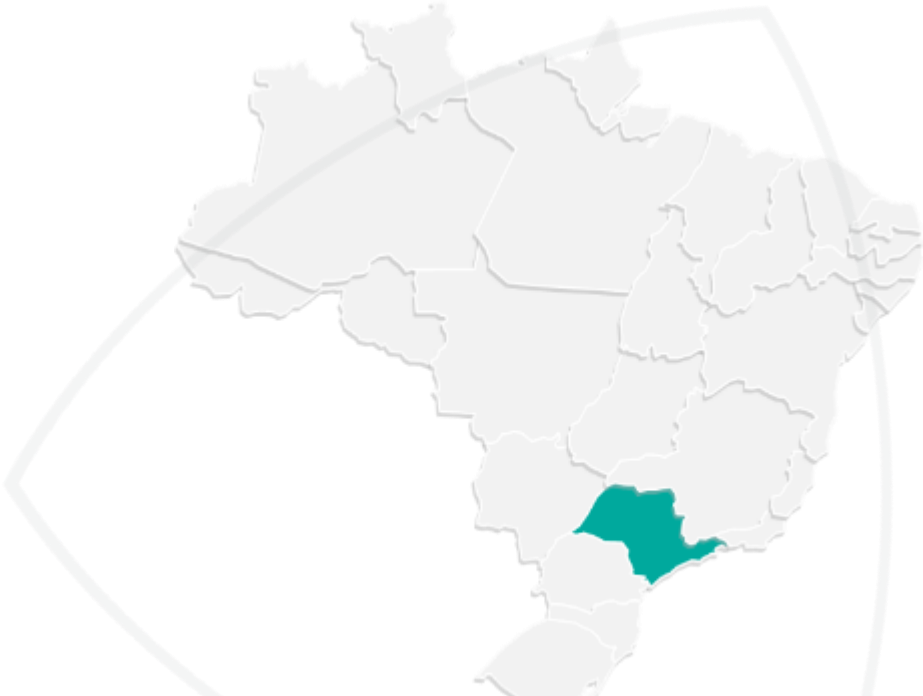


Fonte: Bloomberg.

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

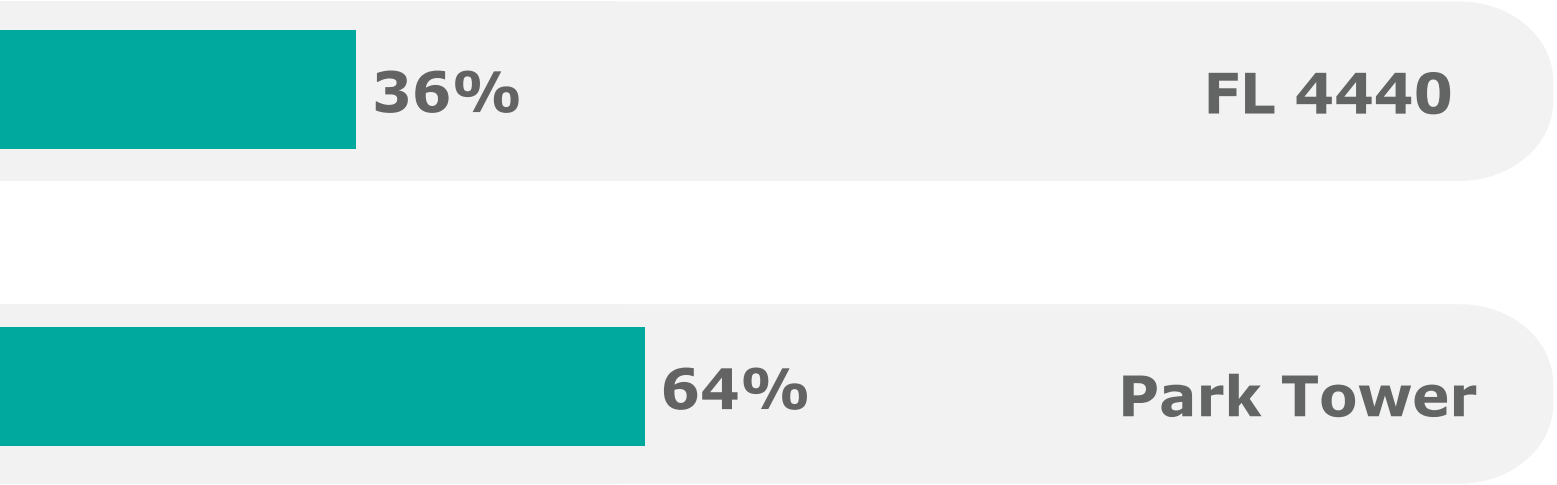


CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	0%	157	64%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	0%	37	36%
TOTAL		11	44.452	33.396	0%	0%	97	100%

ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

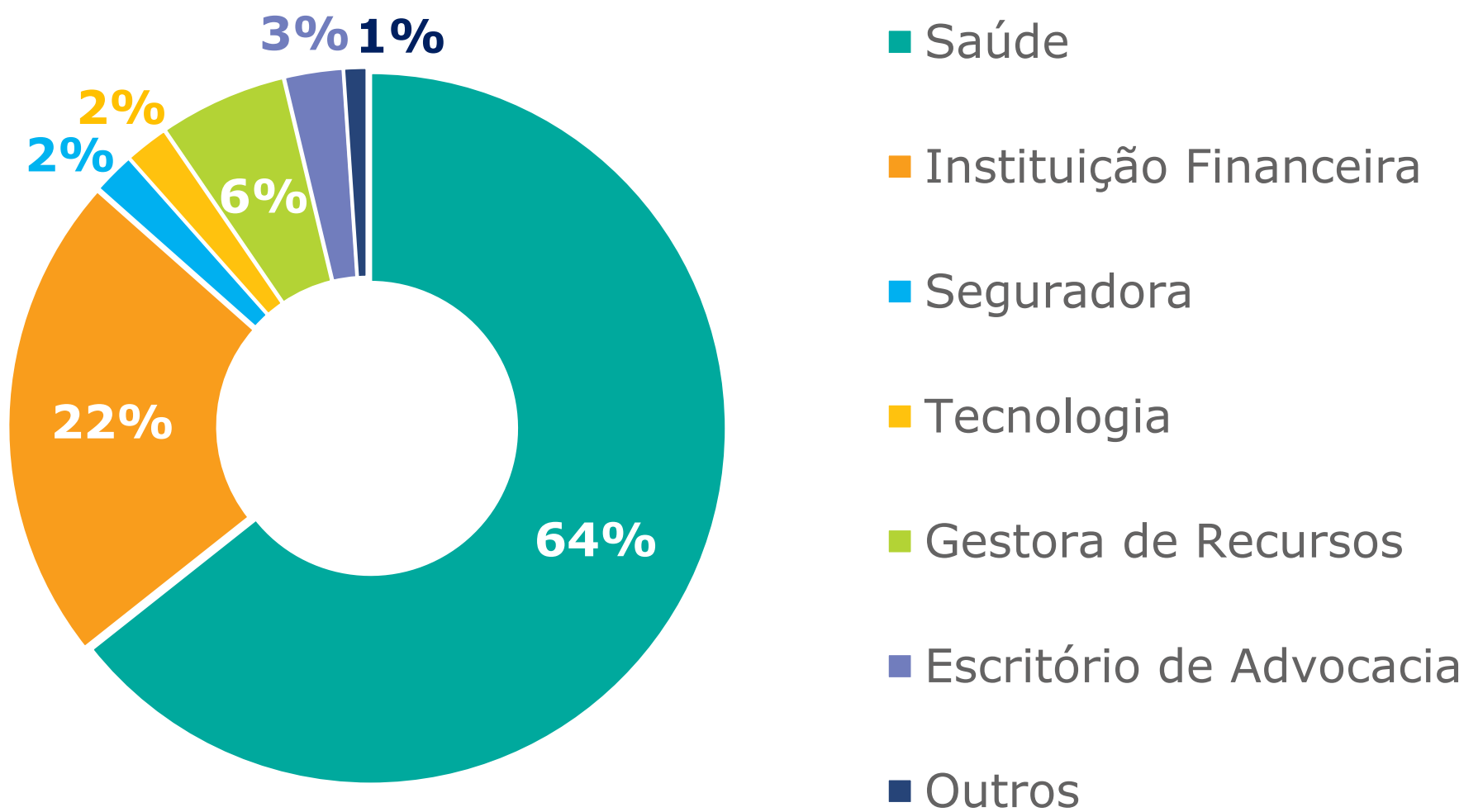


CARTEIRA DE ATIVOS

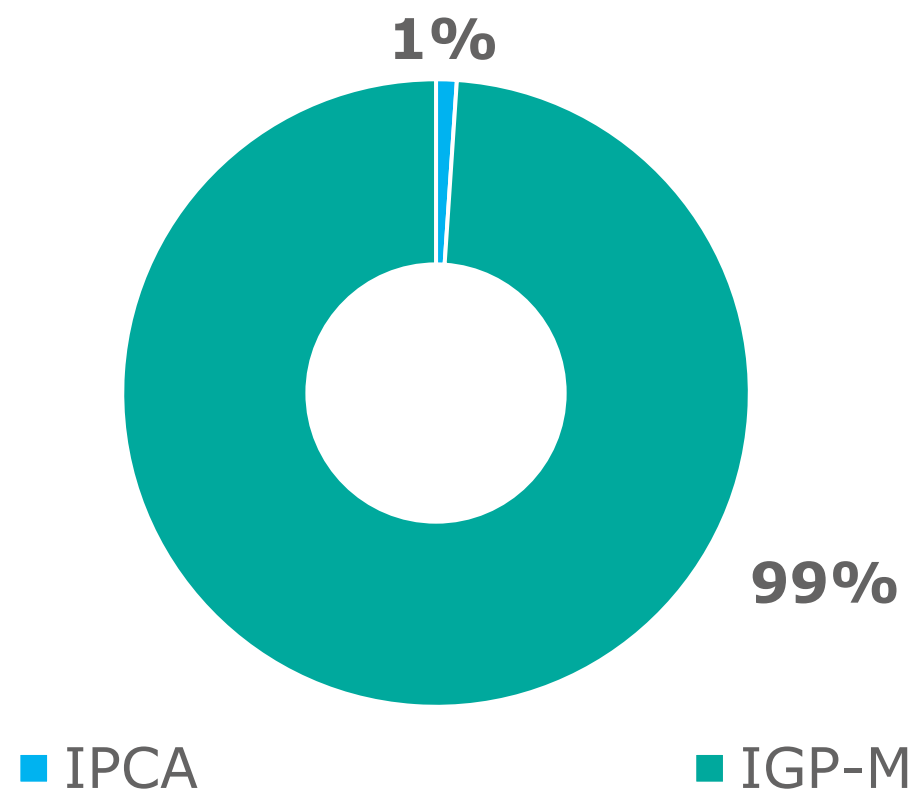


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

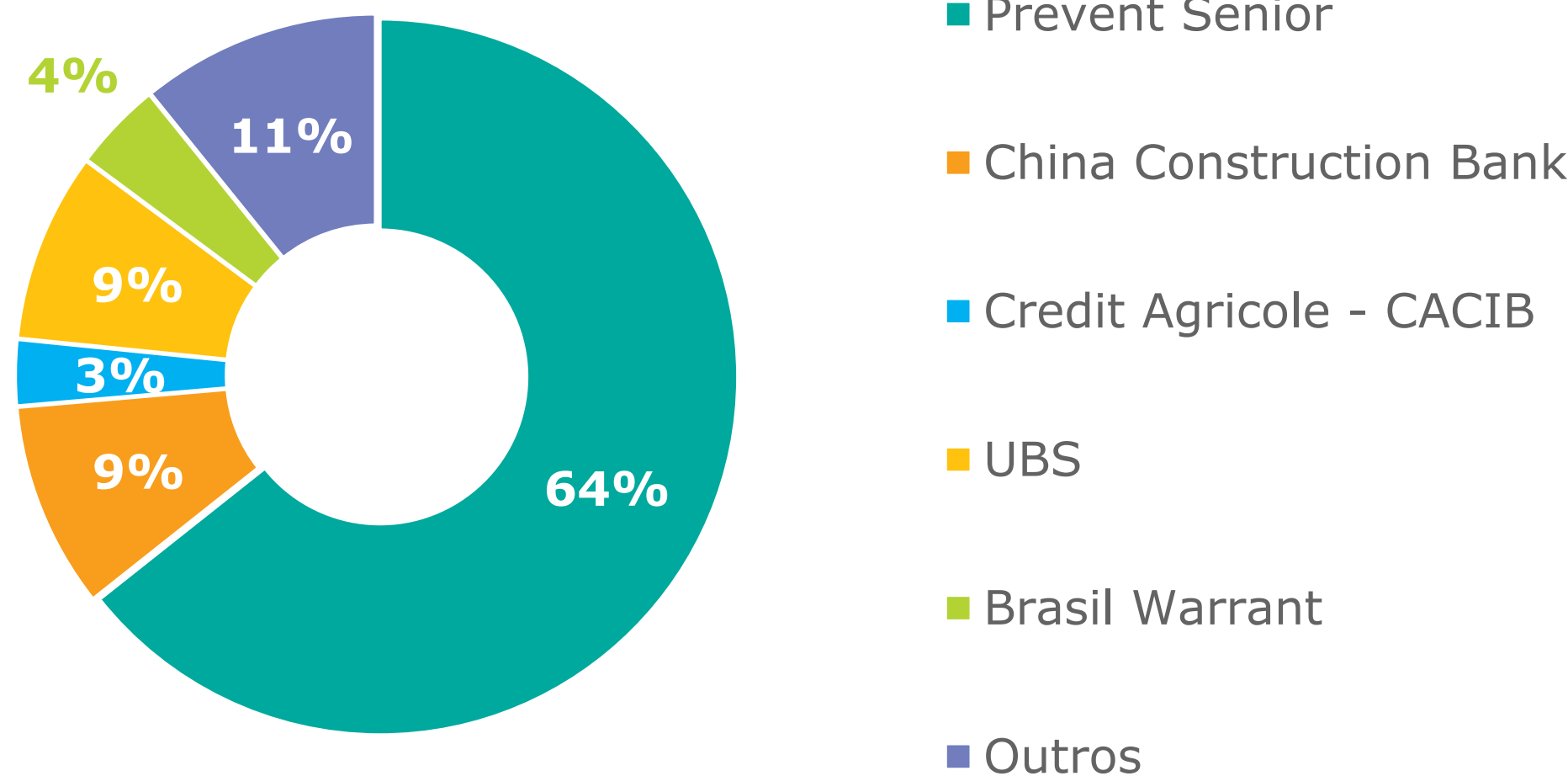
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



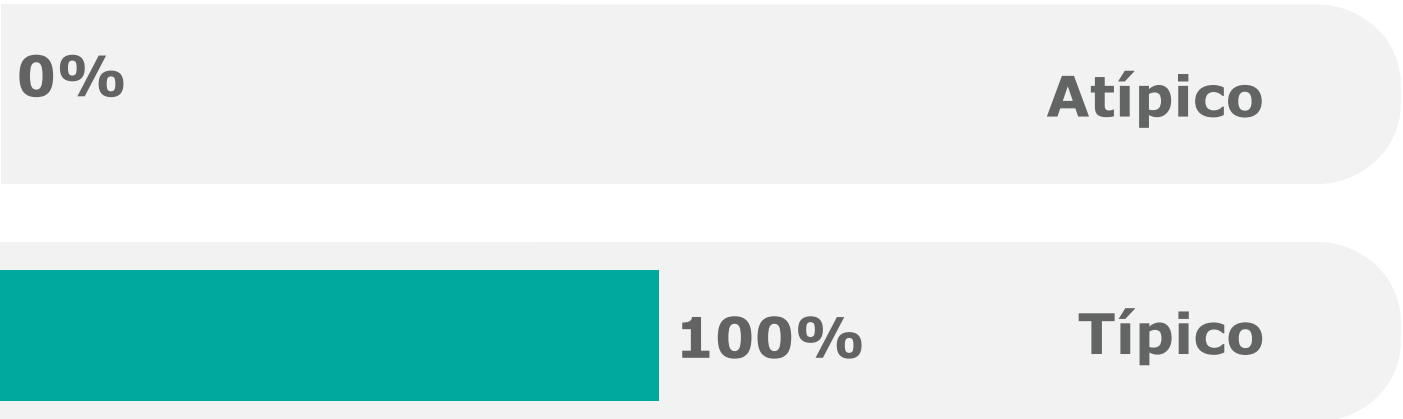
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



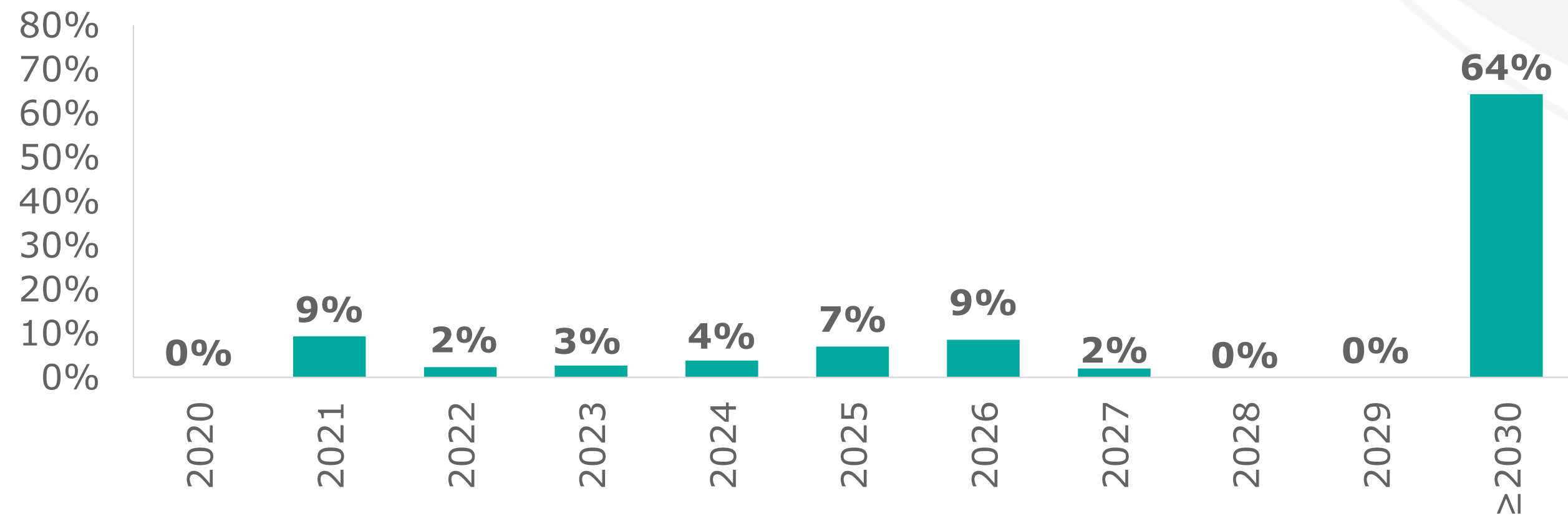
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



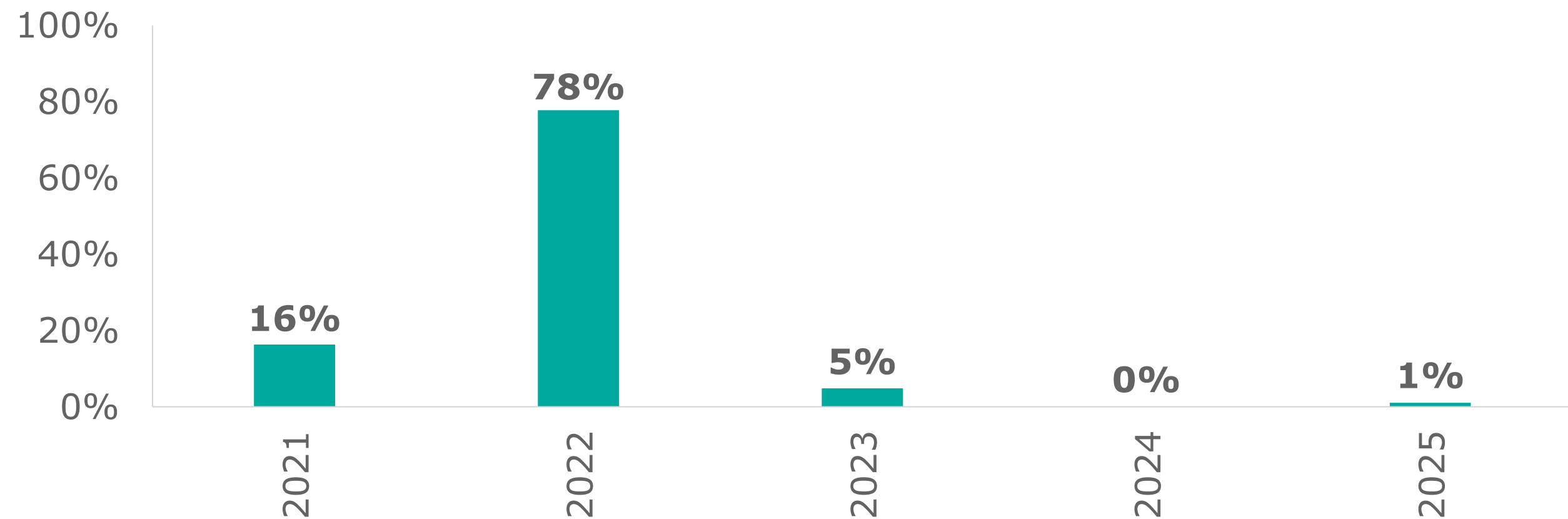
CARTEIRA DE ATIVOS

Ao final do mês de janeiro, ambos os imóveis permaneciam 100% ocupados. O Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência. 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 (25,7% nos últimos 12 meses) todos os contratos que previam reajuste no mês receberam o repasse da inflação integralmente.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



RESULTADOS



Em janeiro, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 4,5 milhões. No mês, a receita financeira foi de R\$ 0,3 milhões. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 4,7 milhões, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 4,8 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	DEZ-20	ACUM. 2020
MÊS CAIXA →	JAN-21	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	4,6	21,6
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,6)
Outras Despesas	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,1)	(0,6)
Resultado Operacional	4,5	21,0
Resultado Financeiro Líquido	0,3	1,9
Lucro Líquido	4,7	23,0
Resultado Distribuído¹	4,8	22,9

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

BALANÇO PATRIMONIAL

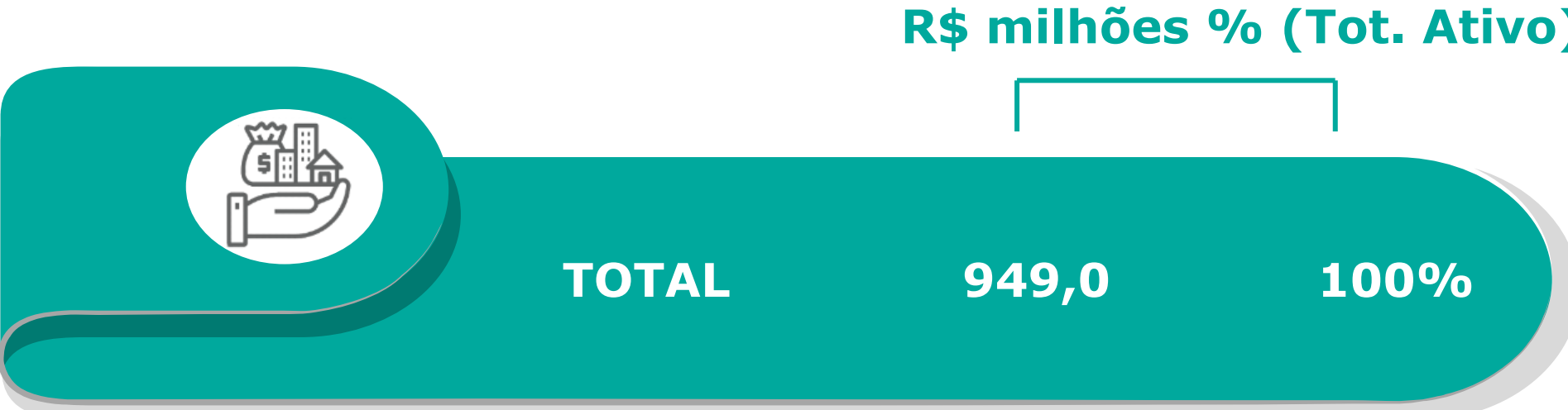
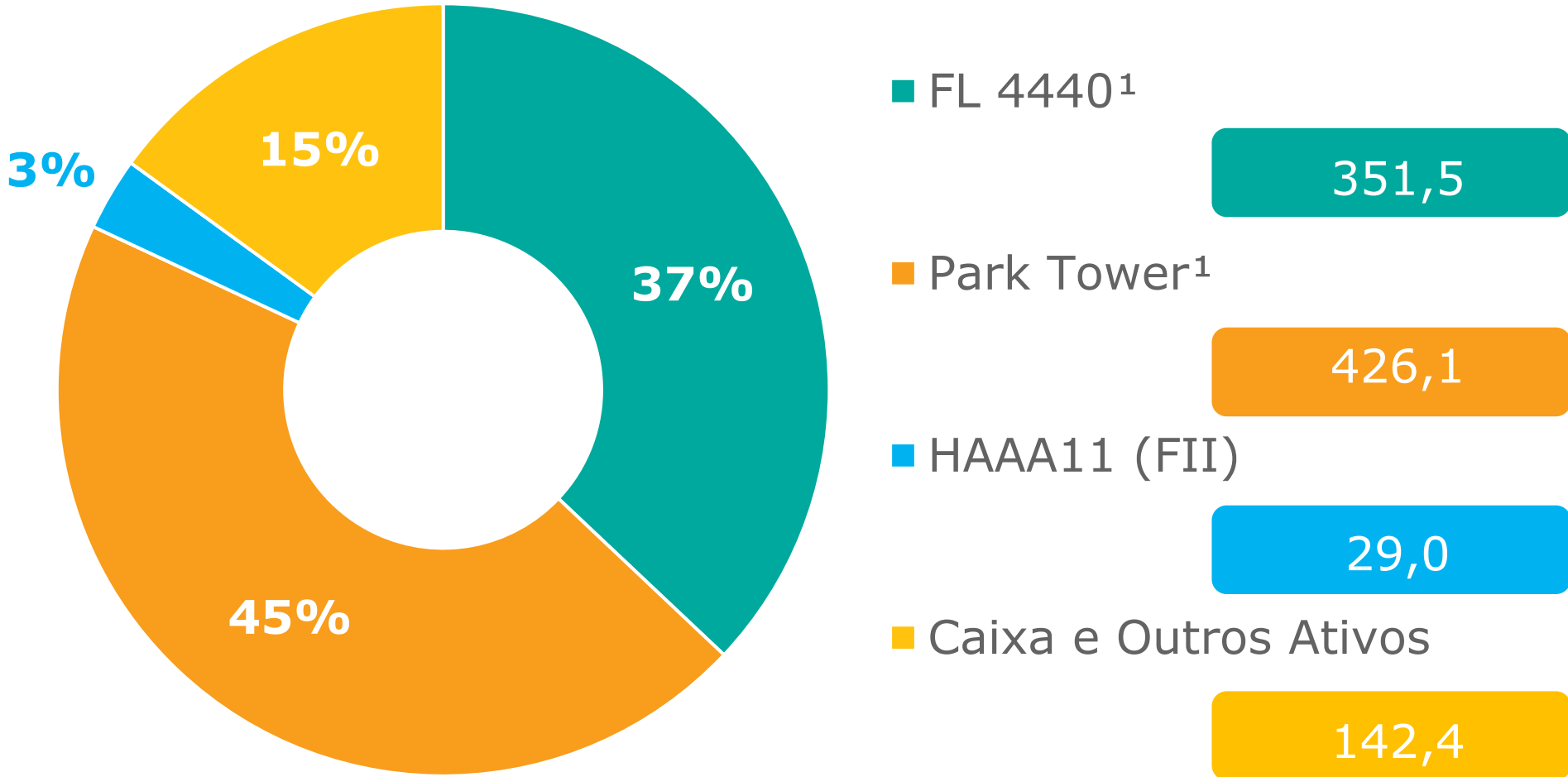


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 96,49



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,00

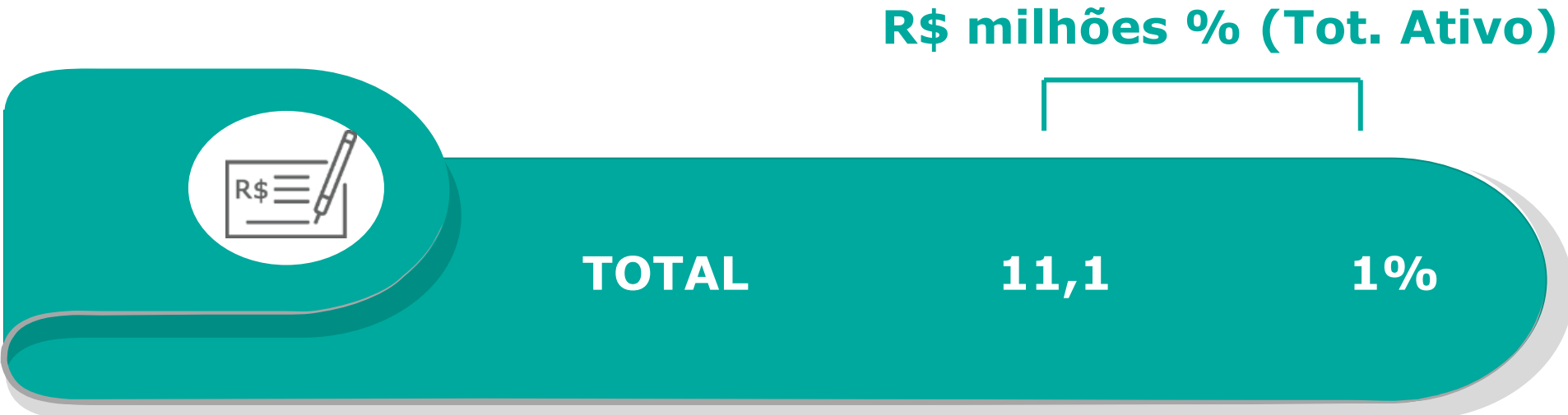
ATIVO (Em R\$ milhões)



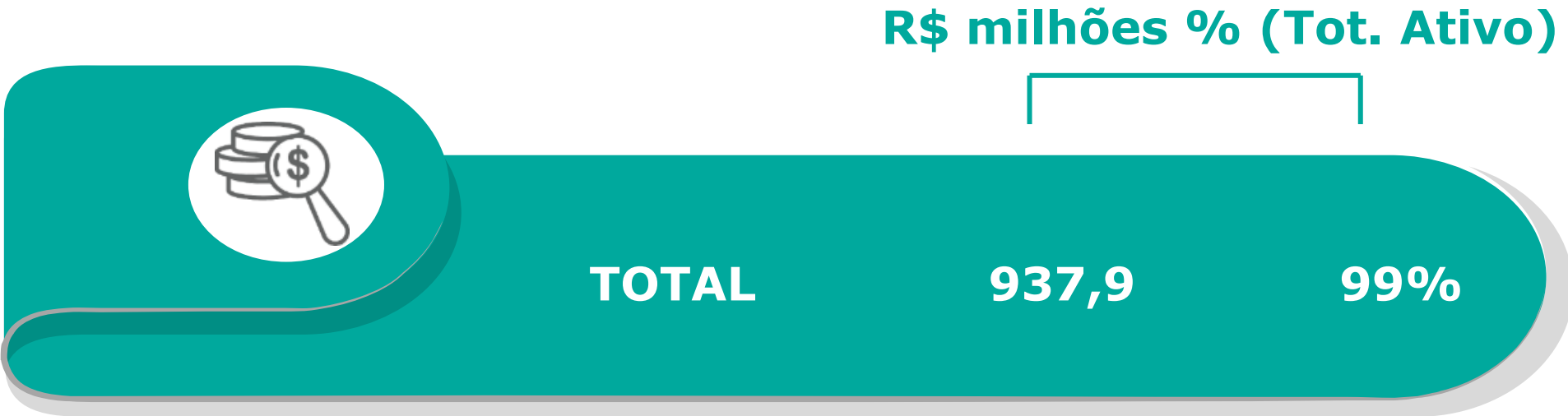
¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual

PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	9,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,2	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	1,1	0%



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)



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



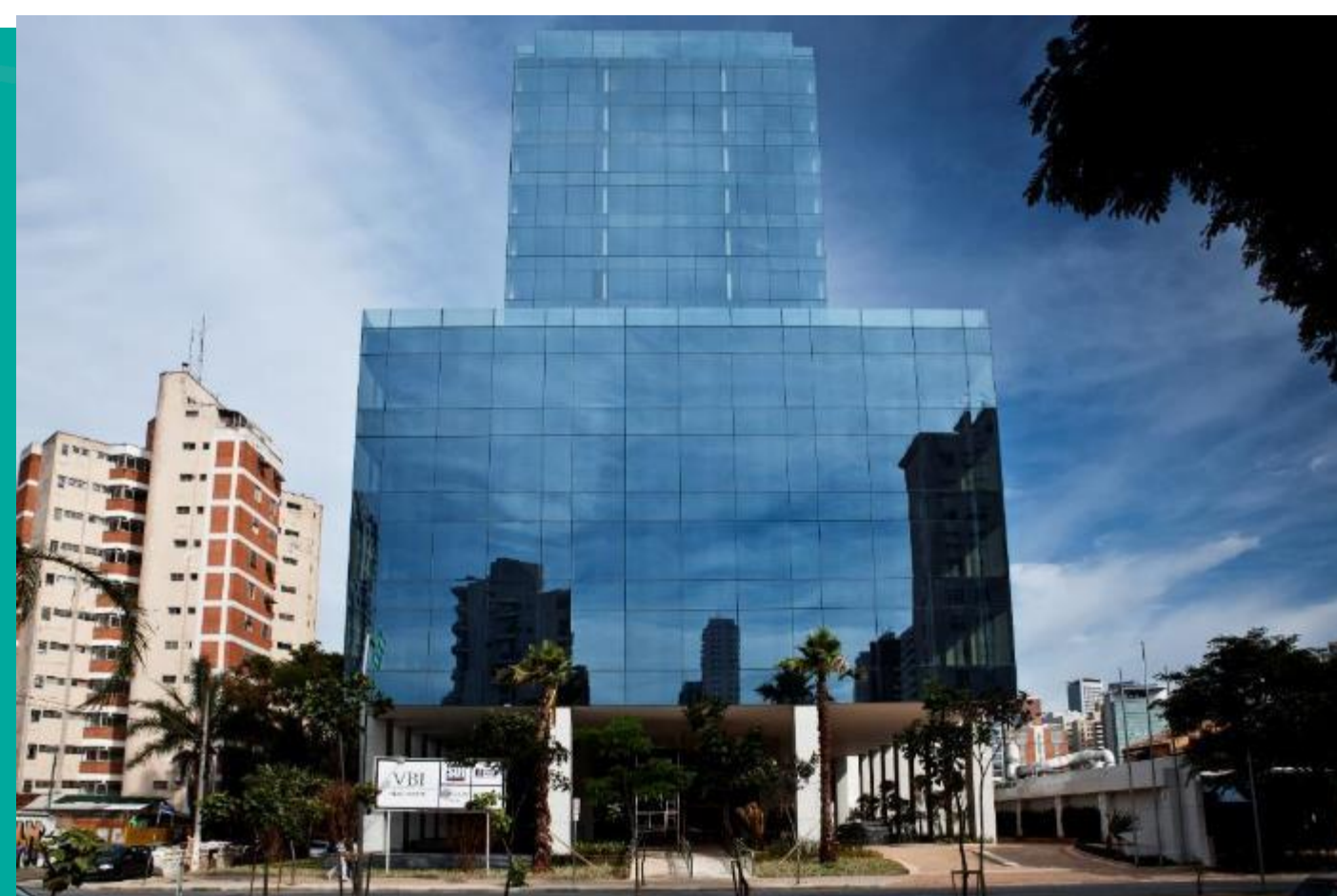
QUADRO DE ÁREAS

1.161m² a 2.213m²



LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários



DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

- Iluminação Sustentável;
- Reuso de água de chuva;
- Reciclagem;
- Projetos de Arborização;
- Iluminação Natural;
- Bicicletário no térreo.



LOCALIZAÇÃO

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440
Vila Olímpia - SP



MAIS INFORMAÇÕES

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

6.567m²



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

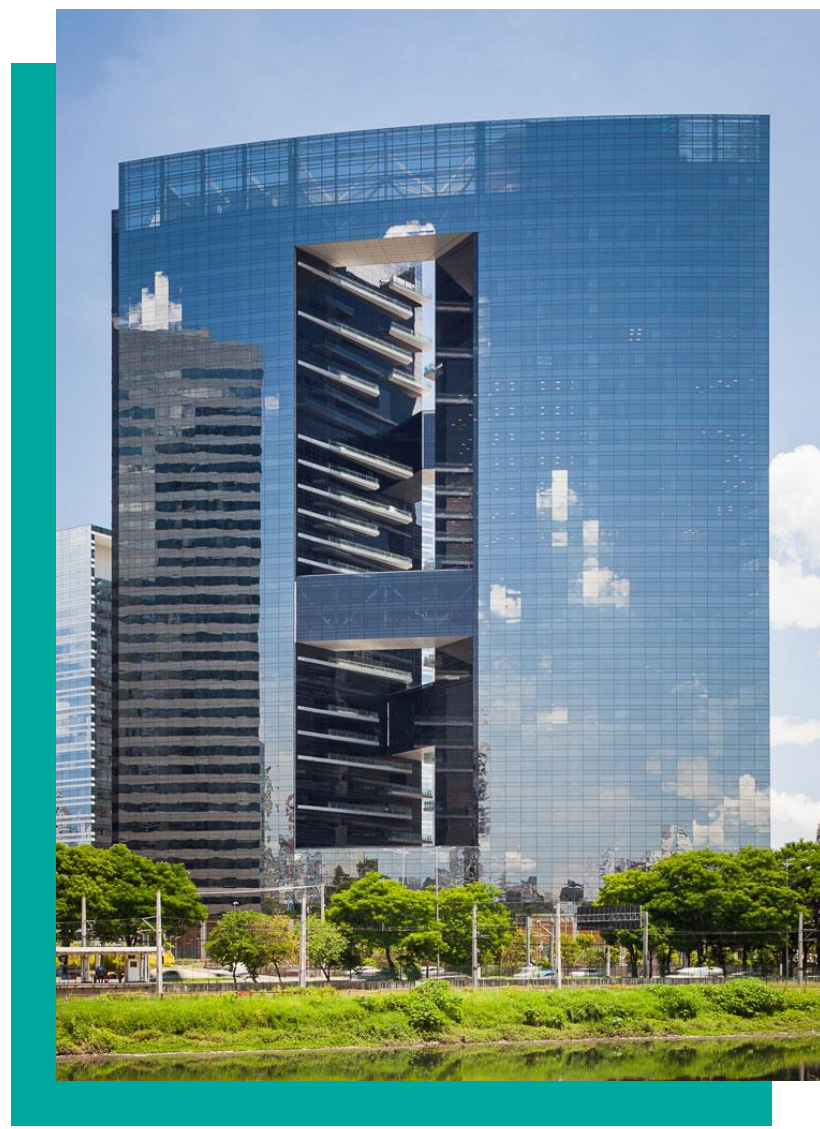
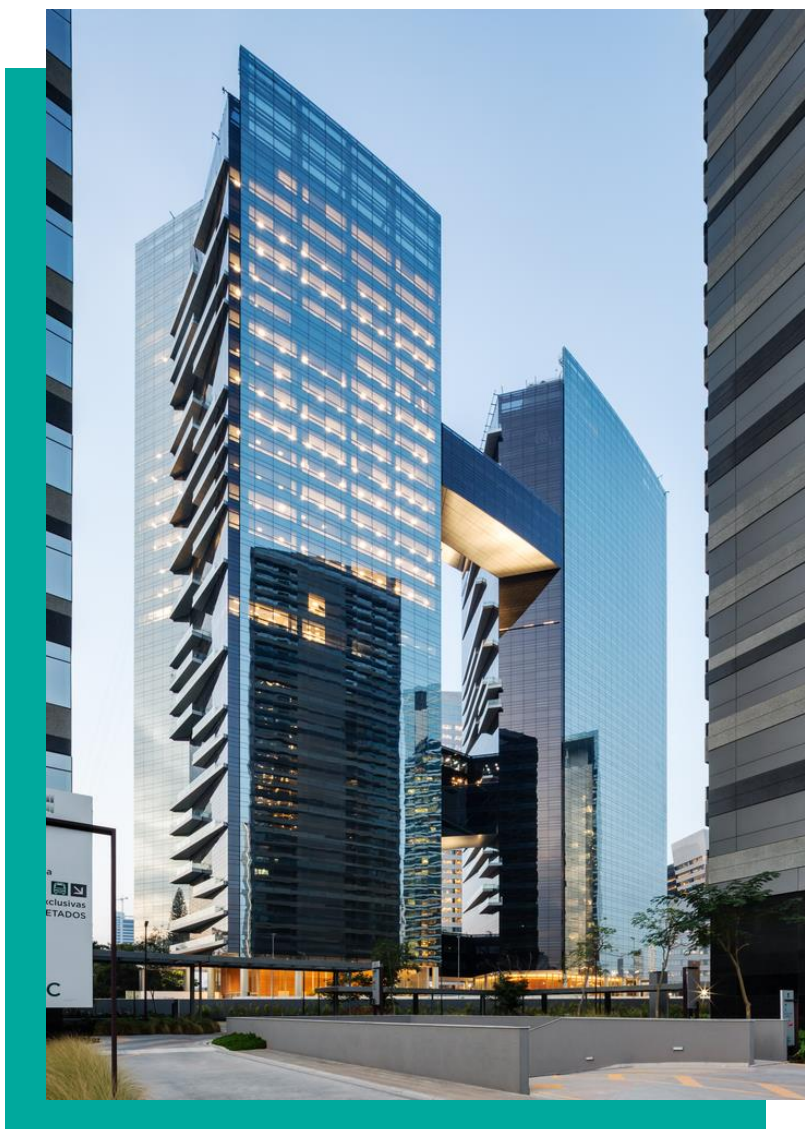
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521
Paraíso - SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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
-------------------	------

30,0	3,1%
------	------

LOCALIZAÇÃO

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

SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 4,9
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

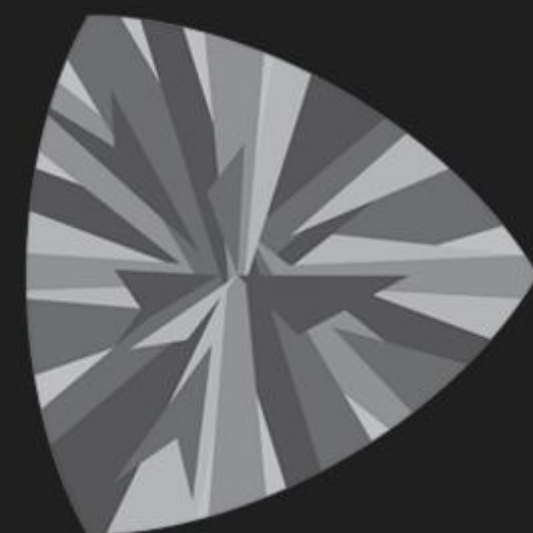


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
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.