

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI PRIME PROPERTIES (PVBI11)

Fevereiro | 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.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

9.720.000



ACESSE O
SITE

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM



CADASTRE-SE
NO MAILING

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%.



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

FEVEREIRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 937,4 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,44	VALOR DE MERCADO R\$ 949,0 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 97,63	P/B 1,01x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,1 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,50	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 6,1%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 6,2%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 82,0%	% PL EM FII 3,1%	% PL EM CAIXA 14,9%

MONTANTE EM CAIXA (FEV/21)³

R\$ 136,8 milhões

NÚMERO DE COTISTAS

27.290

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/02;

²Com base no valor da cota patrimonial em 26/02;

³Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Durante o mês de Fevereiro

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

Durante o mês de fevereiro, todos os contratos que previam reajuste no mês receberam o repasse da inflação, embora o índice IGP-M venha crescendo de forma acelerada nos últimos meses. Note que estes reajustes realizados desde o IPO do Fundo representaram um incremento na receita imobiliária de aproximadamente R\$0,03 por cota. Em relação as tratativas comerciais, em 26/02, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando a celebração do aditivo ao contrato de locação referente a área ocupada de 6.240 m² de ABL, pelo atual locatário China Construction Bank, renovando o período locatício por mais 36 meses, contados a partir de junho de 2021. Além disso, ainda foi realizado o reajuste do aluguel entre as partes, gerando um impacto positivo na receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,01 por cota por mês.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com R\$ 136,8 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 previstas para os próximos meses.

Conforme informado nos últimos relatórios, em outubro, iniciamos obras de melhoria no ativo Faria Lima 4.440. A obra consiste no reparo da vedação dos vidros da fachada e em 28/02 estava 56% concluída, com previsão de conclusão em junho de 2021. Além disso, iniciamos em fevereiro a obra para a modernização no Lobby, com previsão de conclusão também em junho de 2021, e ao final de fevereiro estava 16% concluída. O projeto do Lobby foi desenvolvido pelo Studio Arthur Casas. Ressaltamos que ambos os projetos de modernização totalizam R\$ 1,7 milhão (sendo que, 50% deste valor corresponde a participação do Fundo) e já estavam previstos em nossa viabilidade utilizando o fundo de reserva do Fundo.

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 TOTAL¹

33.396 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

11



NÚMERO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS

2



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

101



VACÂNCIA FÍSICA

0%



Faria Lima 4.440



Park Tower

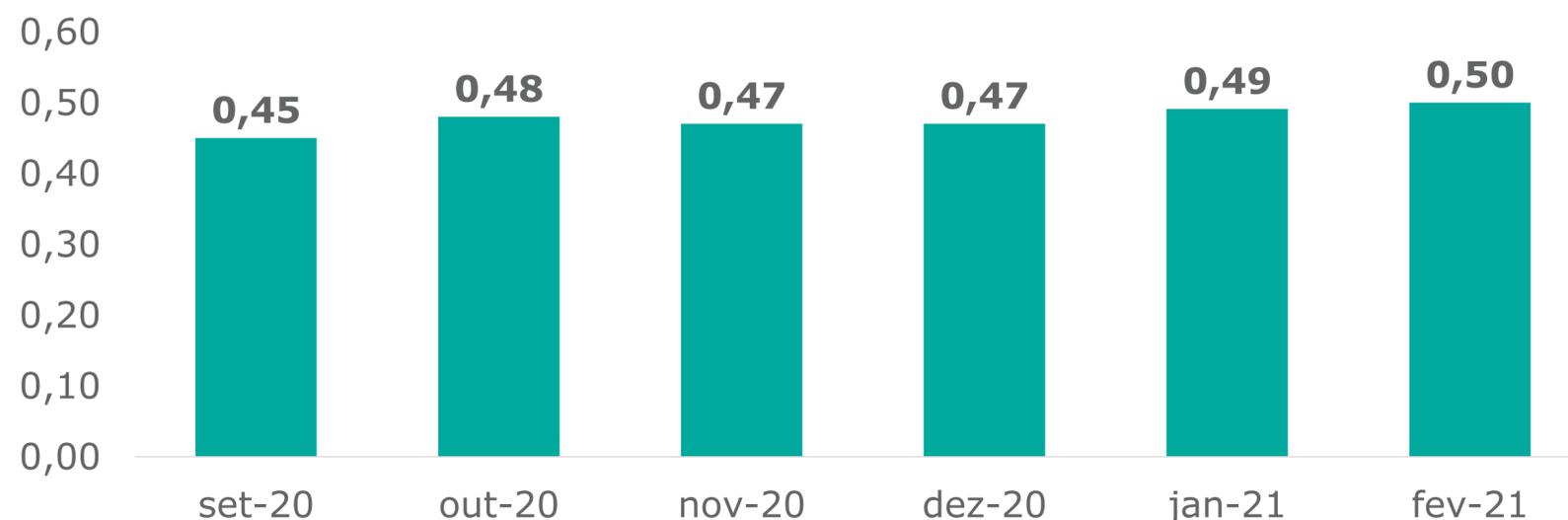
¹ABL detido pelo Fundo

RENDIMENTOS

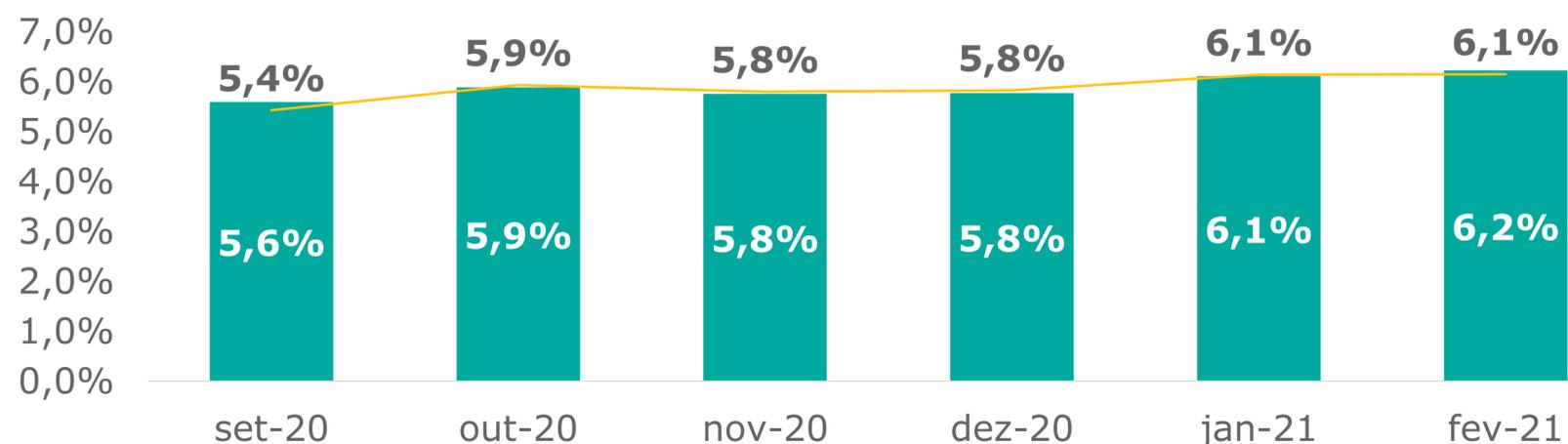


Conforme divulgado no dia 26 de fevereiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,50 por cota (PVBI11), pagos no dia 05 de março. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de fevereiro tendo o mês de janeiro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



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

RENTABILIDADE

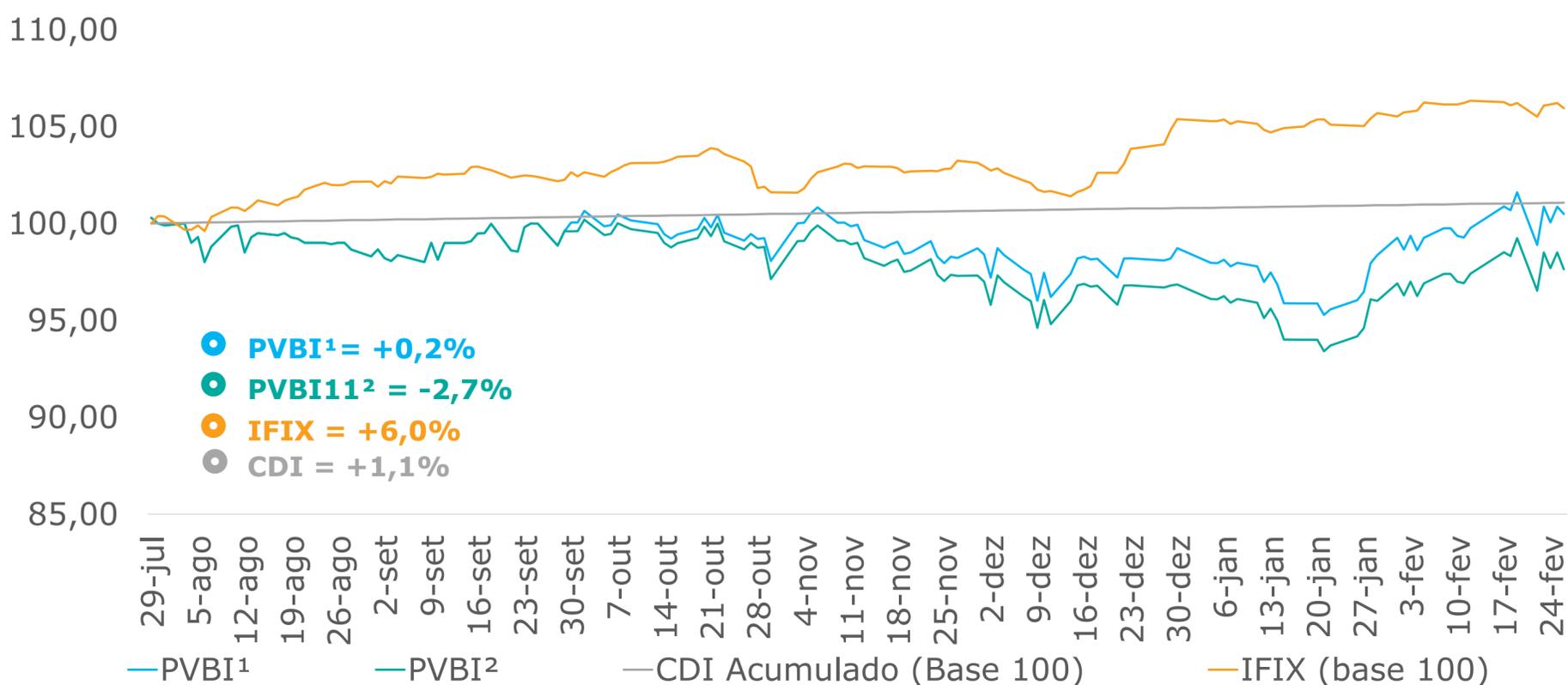


Em 26/02, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,63 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,44. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de julho de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 26 de fevereiro, o Fundo acumula +0,2%¹ contra +6,0% do IFIX e +1,1% do CDI.

Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	2,9%
Valor de cota na B3	97,63
Variação da cota na B3³	-2,7%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	0,2%
% Taxa DI	19%
% Taxa DI Gross-up⁴	22%

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield³	2,9%
Valor de cota na B3	97,63
Variação da cota na B3³	-2,7%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	0,2%
% Taxa DI	19%
% Taxa DI Gross-up⁴	22%

PERFORMANCE DA COTA B3



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

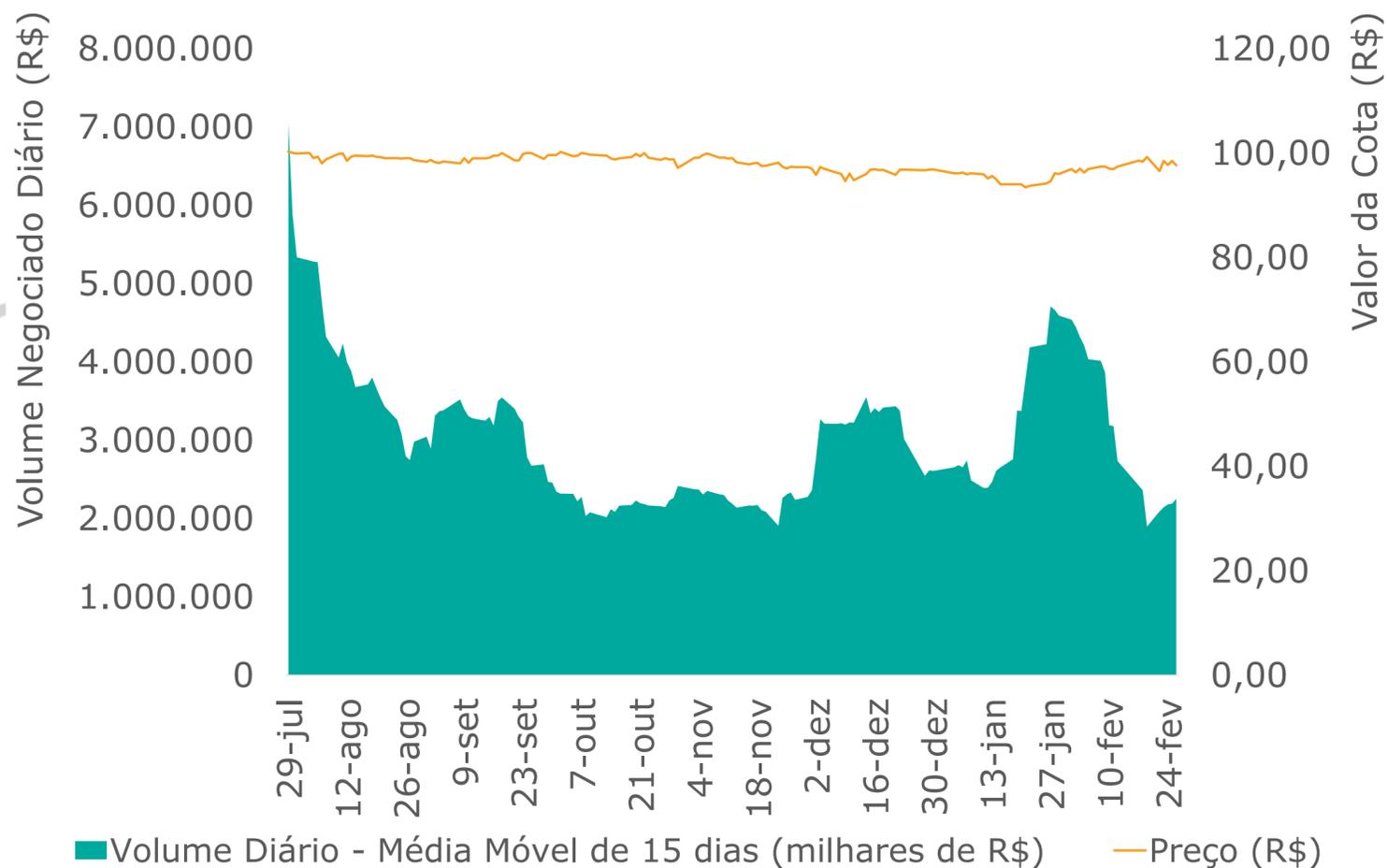
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



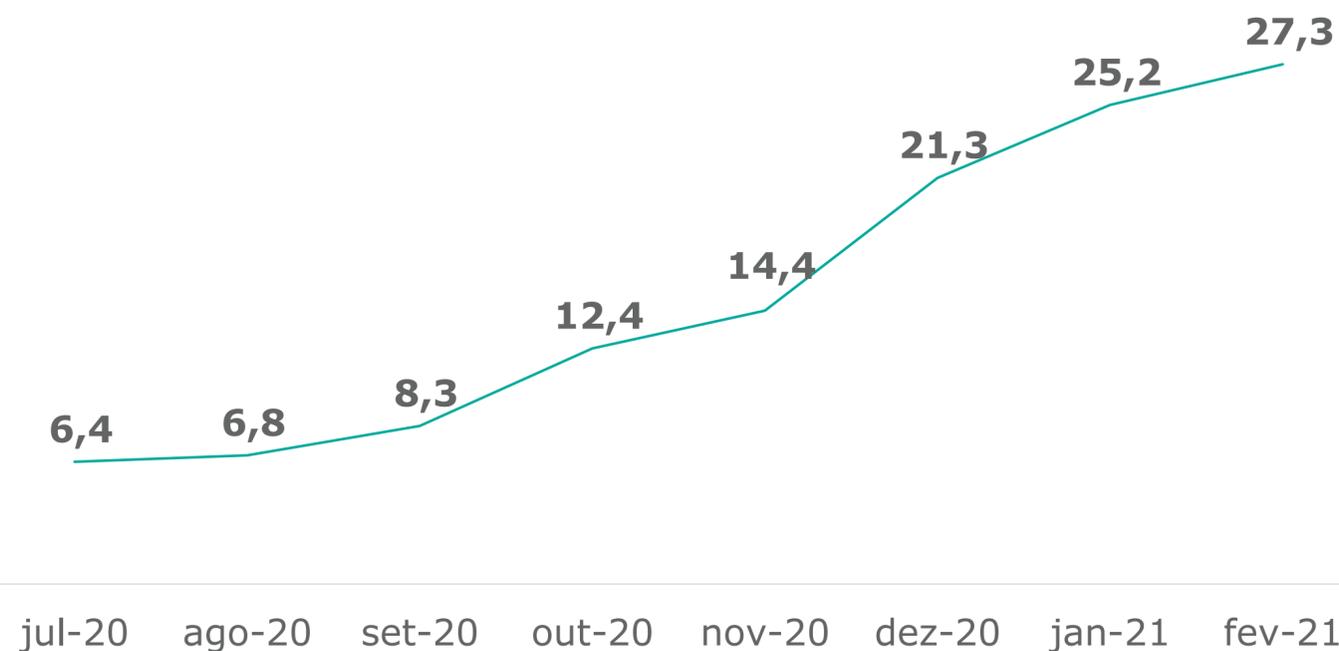
Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 38,1 milhões, o que corresponde a 4,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final de fevereiro, o Fundo possuía 27.290 cotistas, o que representa um crescimento de 9% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ

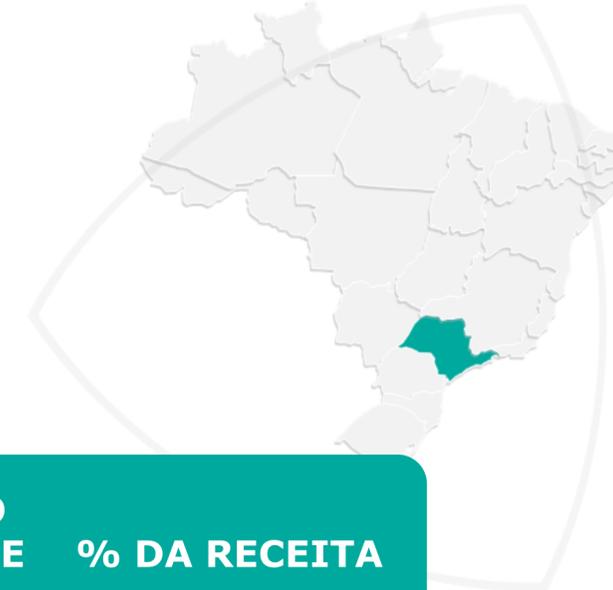


Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

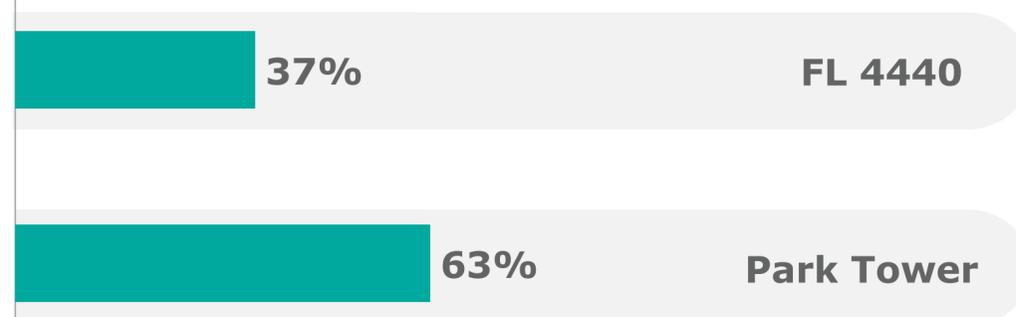


CARTEIRA DE ATIVOS



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%	156	63%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	46	37%
TOTAL		11	44.452	33.396	0%	101	100%

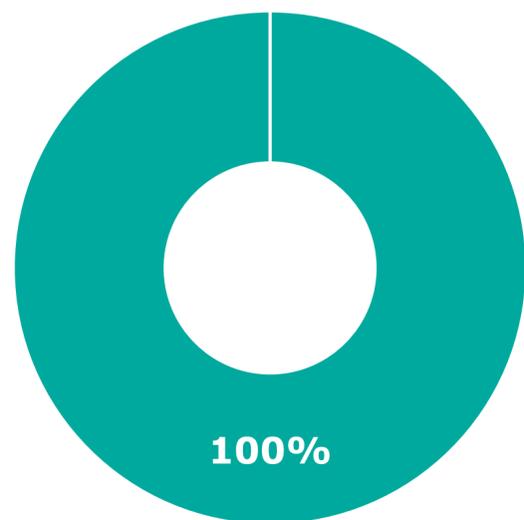
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



CARTEIRA DE ATIVOS

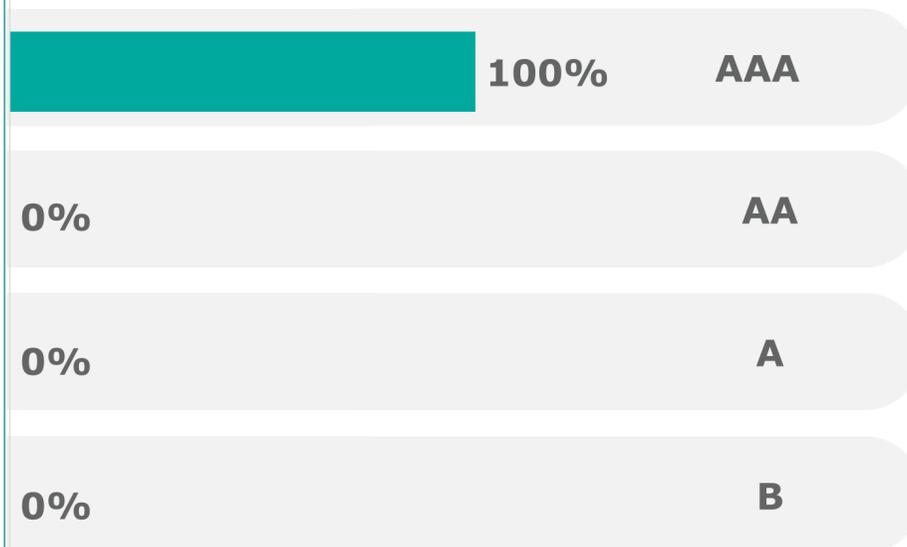


ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)

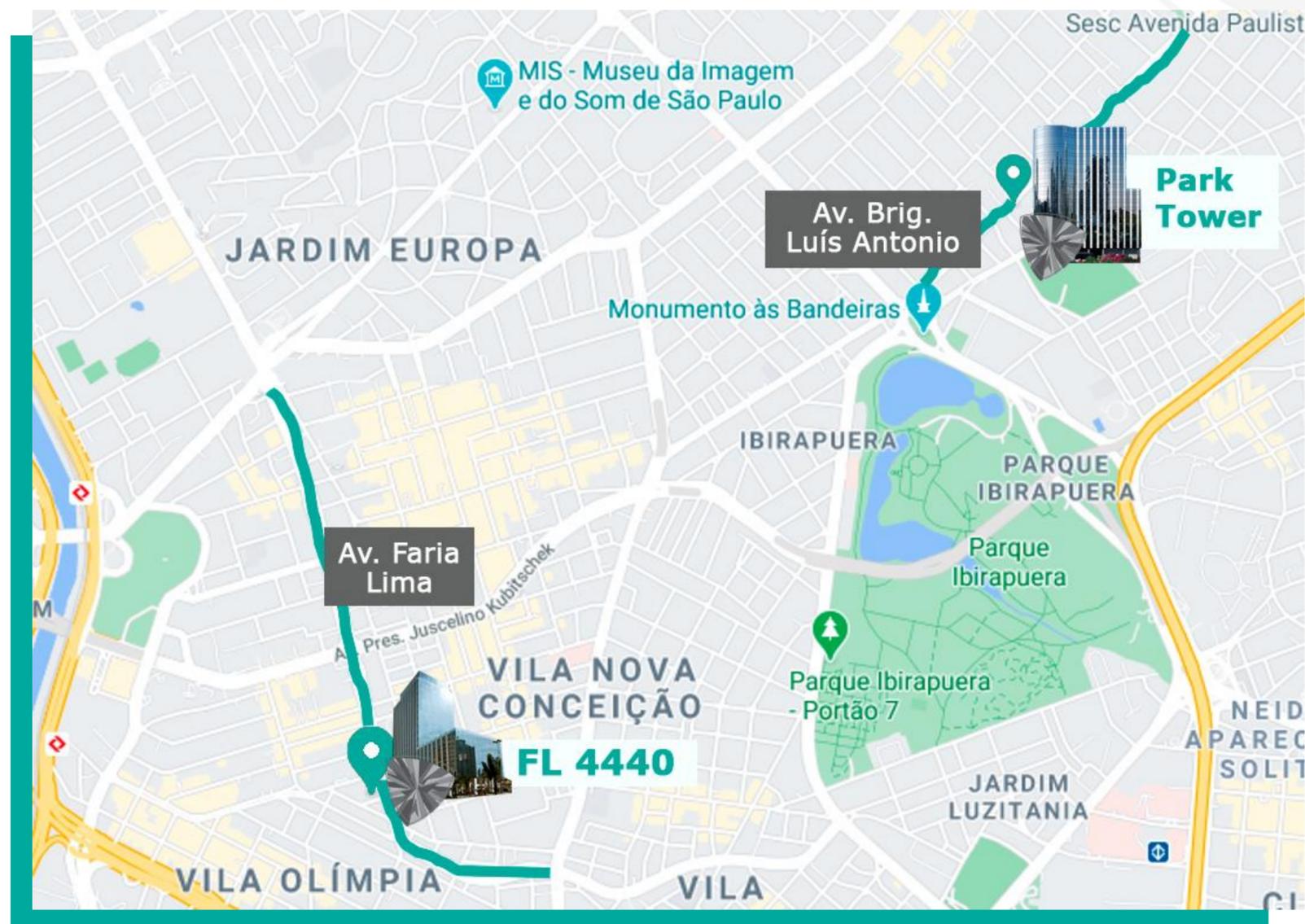


■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

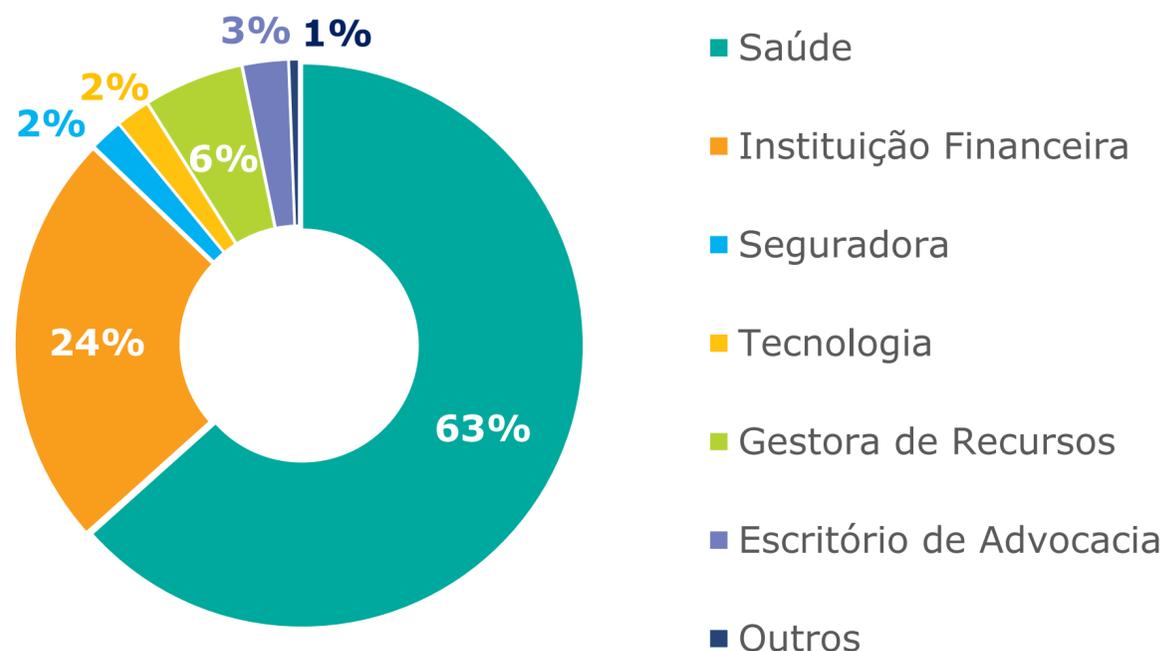


CARTEIRA DE ATIVOS

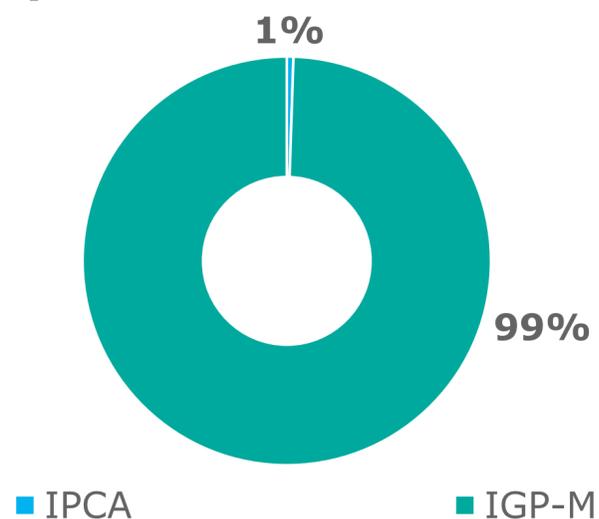


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

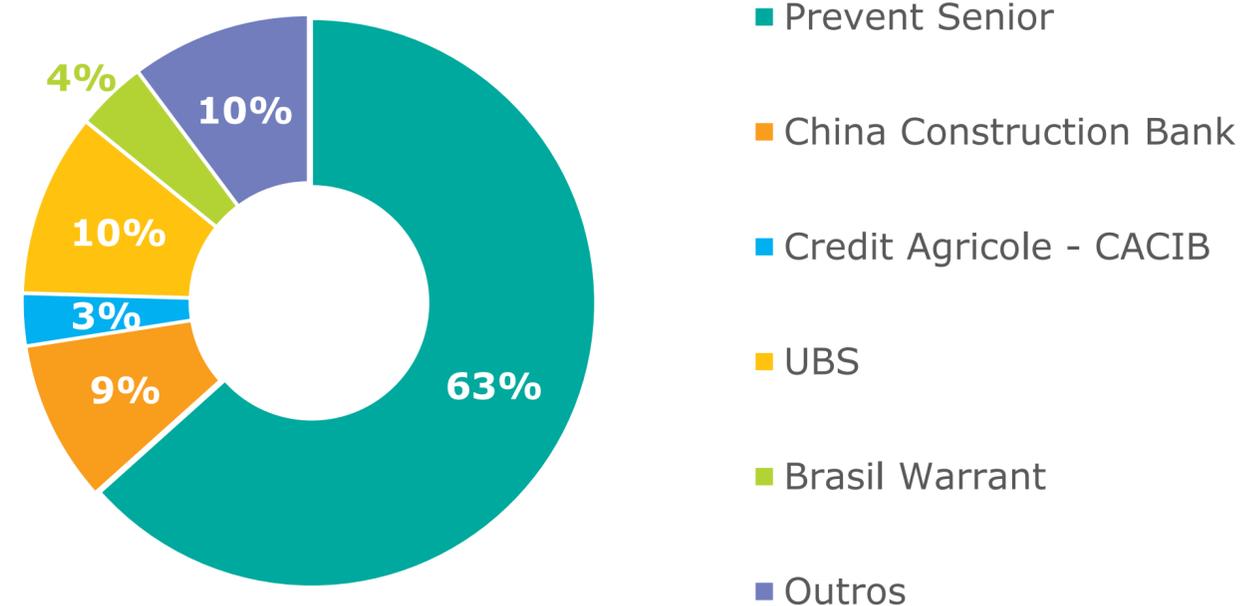
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



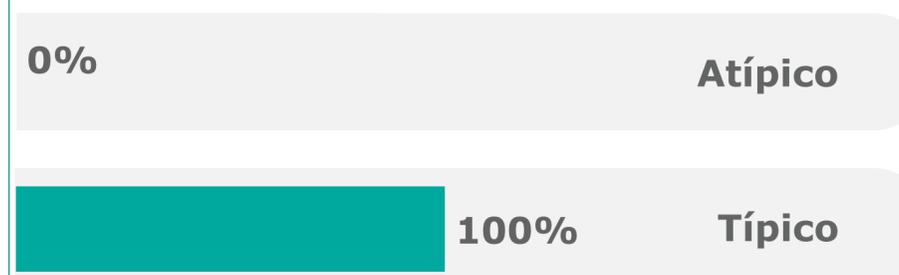
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

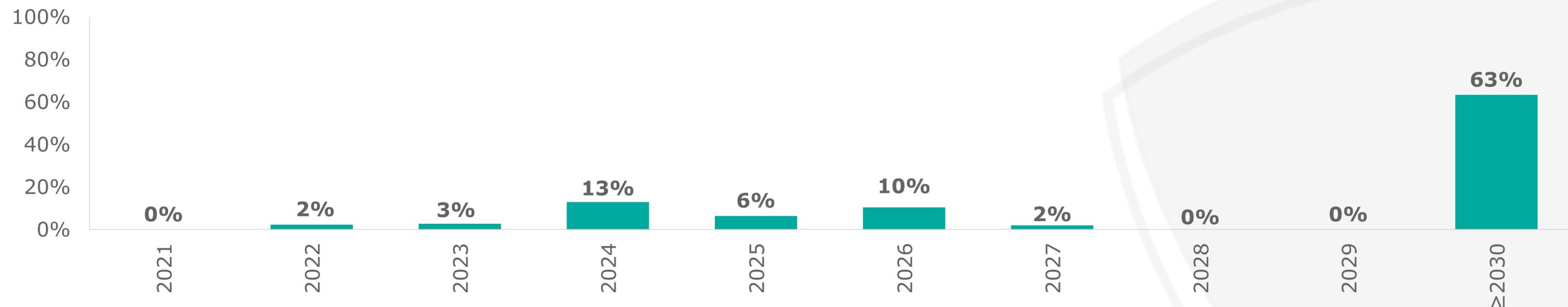


CARTEIRA DE ATIVOS



Em 28/02, 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 janeiro 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 todos os contratos que previam reajuste no últimos meses receberam o repasse da inflação. Note que, estes reajustes realizados desde o IPO do Fundo, representaram um incremento na receita imobiliária de aproximadamente R\$0,03 por cota. Em relação as tratativas comerciais, em 26/02, o Fundo celebrou um aditivo ao contrato de locação referente a área ocupada de 6.240 m² de ABL, pelo atual locatário China Construction Bank renovando o período locatício por mais 36 meses, contados a partir de junho de 2021. Além disso, ainda foi realizado o reajuste do aluguel entre as partes, gerando um impacto positivo na receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,01 por cota por mês.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



RESULTADO



Em fevereiro, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 4,8 milhões. No mês, o resultado financeiro foi de R\$ 0,2 milhões. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 5,0 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
Receita Imobiliária	5,0	5,0
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0
Despesas Operacionais	(0,1)	(0,1)
Outras Despesas	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,1)	(0,1)
Resultado Operacional	4,8	4,8
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,2
Lucro Líquido	5,0	5,0
Reserva de Lucro	(0,2)	(0,2)
Resultado Distribuído¹	4,9	4,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,50	0,50

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

BALANÇO PATRIMONIAL

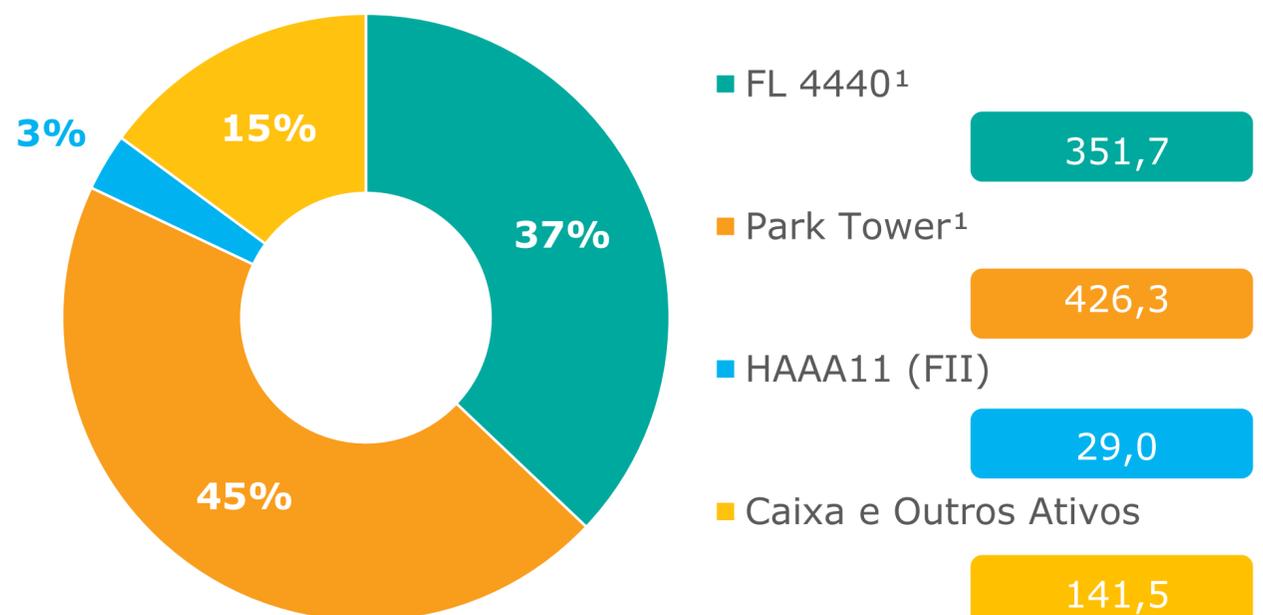


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 96,44

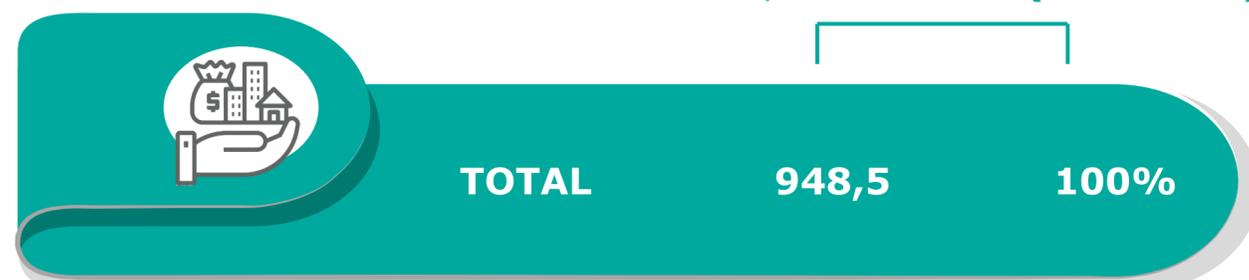


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 97,63

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

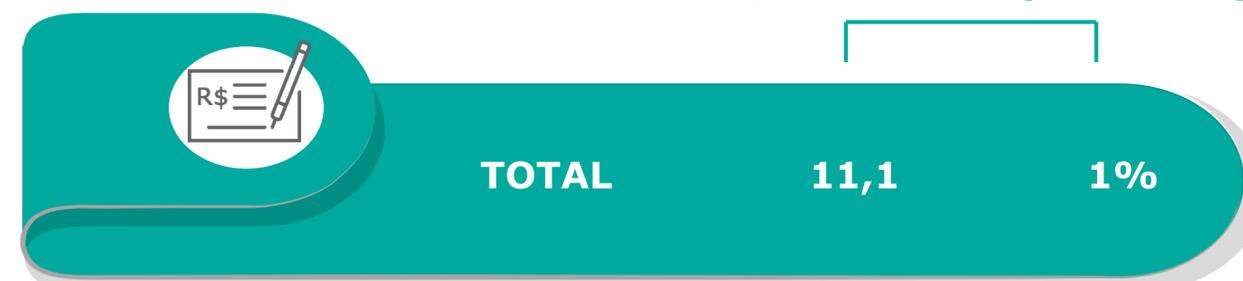


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

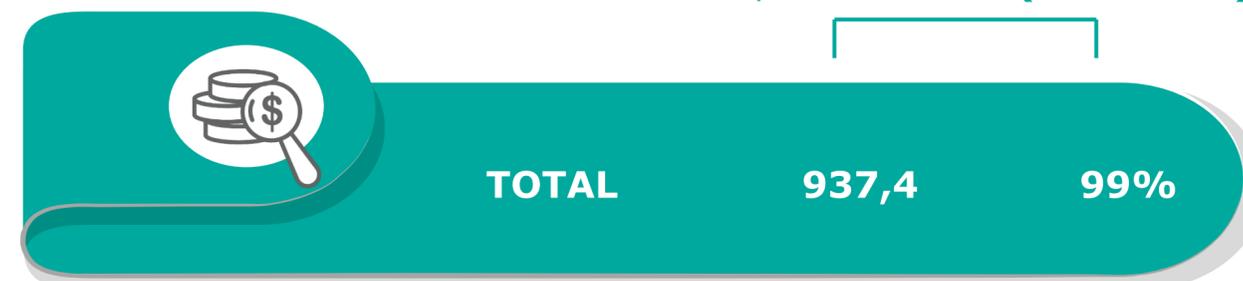
Rendimentos a Distribuir	9,8	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,2	0%
Obrigações por Recursos em Garantia	0,0	0%

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



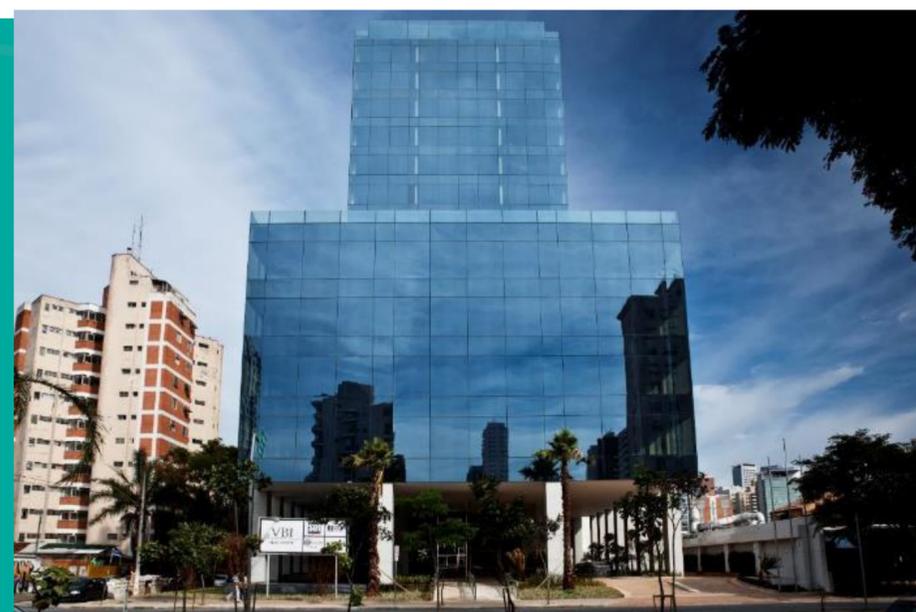
QUADRO DE ÁREAS

1.161m² a 2.213m²



LOCATÁRIOS

100% locado para múltiplos locatários



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

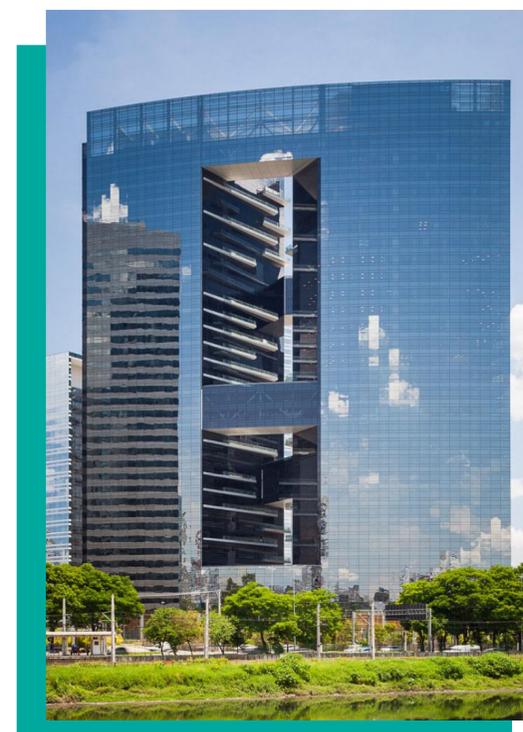
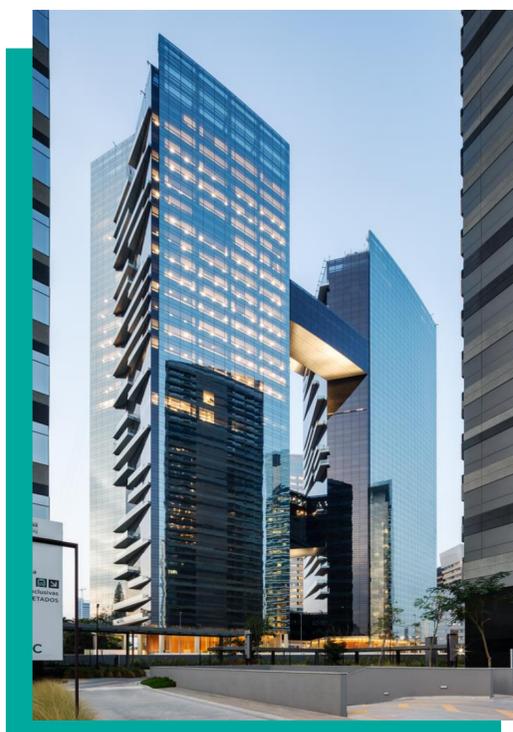
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521
Paraíso - SP

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

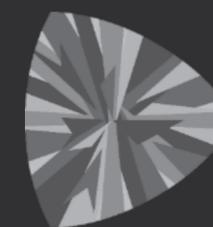
MONTANTE (R\$ mm)	% PL
-------------------	------

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

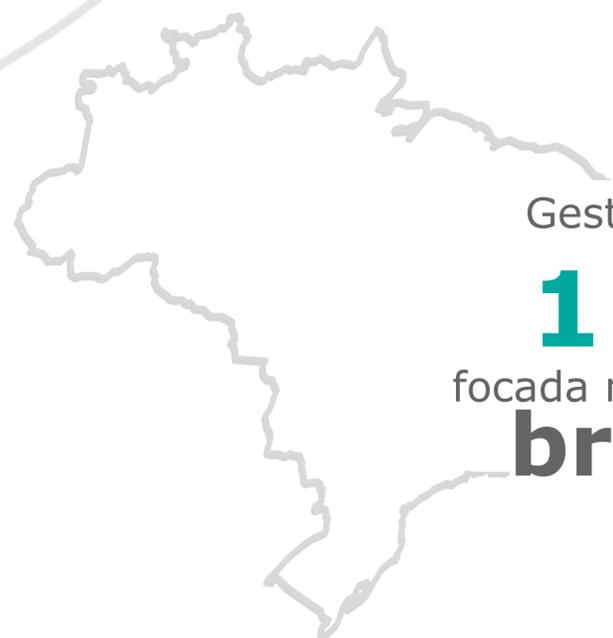
LOCALIZAÇÃO

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

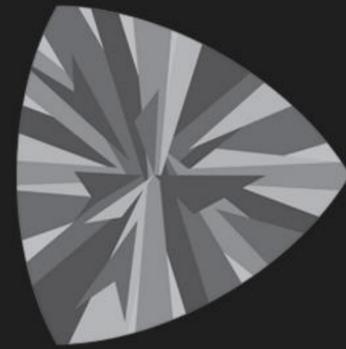


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
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.