



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI PRIME PROPERTIES
(PVBI11)

AGOSTO 2022



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

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PVBI passou a integrar o IFIX em janeiro/2021.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PVBI11

COTAS EMITIDAS

10.039.493

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

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
Valor de Mercado¹ do Fundo,
sendo que até agosto de
2022, a cobrança da taxa de
gestão está sujeita a uma
distribuição de dividendos
igual ou maior a
R\$ 0,56/cota/mês



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PVBI11

AGOSTO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 994,4 milhões	R\$ 99,04	R\$ 990,4 milhões	R\$ 98,65	1,00x	R\$ 4,4 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,56	6,8%	6,8%	96,6%	2,1%	1,3%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 8,9 milhões	76.507		

¹Em 31/08/2022;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/08;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56/cota, pagos no dia 08/09. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 6,8% sobre o preço de fechamento (R\$ 98,65) e 6,8% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,04).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês de agosto, a vacância do Fundo era de 0%, dado que durante o mês foi fechado o contrato com o restaurante Lumma. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 6,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho (caixa agosto) e não possuía qualquer inadimplência.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** A obra do Ativo Union Faria Lima, com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de agosto seguia em linha com o cronograma inicial (*underwritten*), completando 30% das atividades concluídas, sendo que as obras referente as estruturas atingiram 69% de conclusão, a construção dos pavimentos atingiram o 16º andar e continuamos os trabalhos de vedação, acabamentos e escadaria. No Ativo FL 4.440, seguimos com as obras de retrofit do paisagismo e da iluminação, bem como construção do espaço relax com a contratação da empresa Noho Engenharia. Além disso, também prosseguimos com o processo de consultoria para certificação do empreendimento Guia de Rodas, programa que aprimora e reconhece as melhores práticas de acessibilidade e inclusão para empresas e empreendimentos.
- **SUSTENTABILIDADE:** Para o Ativo FL 4.440 contratamos a consultoria Polzer para desenhar o projeto Aterro zero, bem como o programa de redução de geração de resíduos, onde a consultoria contratada irá auxiliar tanto com conteúdo educacional, como análise da operação atual, propondo melhorias.

¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

LINHA DO TEMPO

AGOSTO

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

AGOSTO

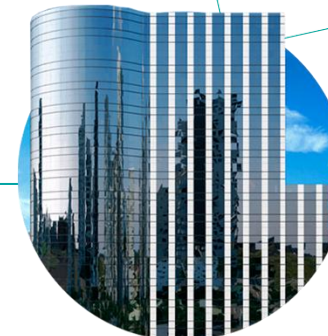
- **Aquisição** Ativo **FL 4440**
- **Aquisição** Ativo **Park Tower**

DEZEMBRO

- **Aquisição** de cotas do **Hedge AAA FII (HAAA11)**



Ativo Faria Lima



Ativo Park Tower



Hedge AAA

2020



Ativo Torre B JK



Ativo Union Faria Lima

2021

ABRIL

- **Aquisição** Ativo **Union Faria Lima**

JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Torre B JK**

SETEMBRO

- **2ª Emissão** FII VBI Prime Properties (Instrução CVM 476)
Captação total R\$ 31 MM

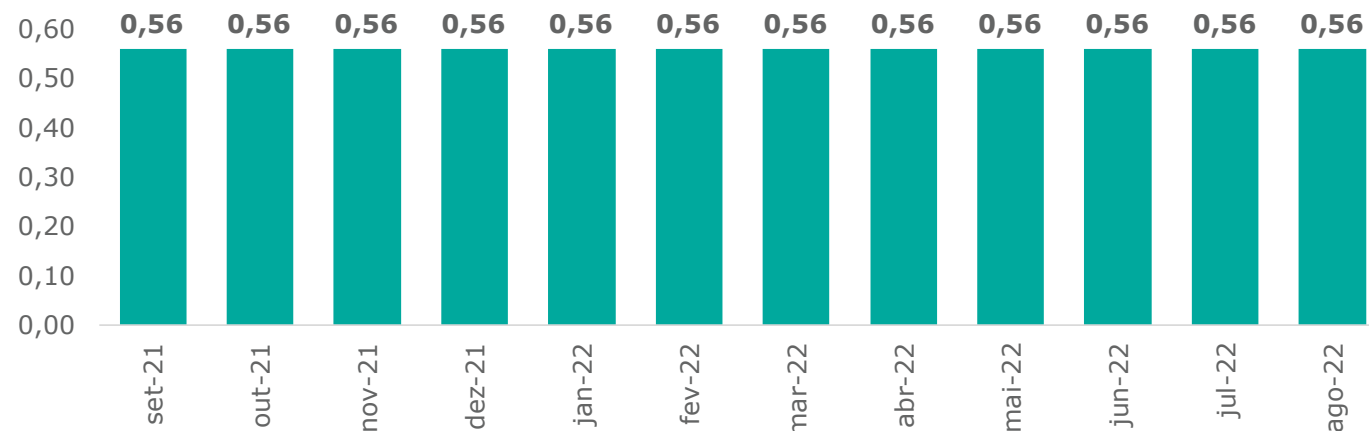
RENDIMENTOS

No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,56 por cota (PVBI11), que foram pagos no dia 08/09. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto tendo o mês de julho como competência.

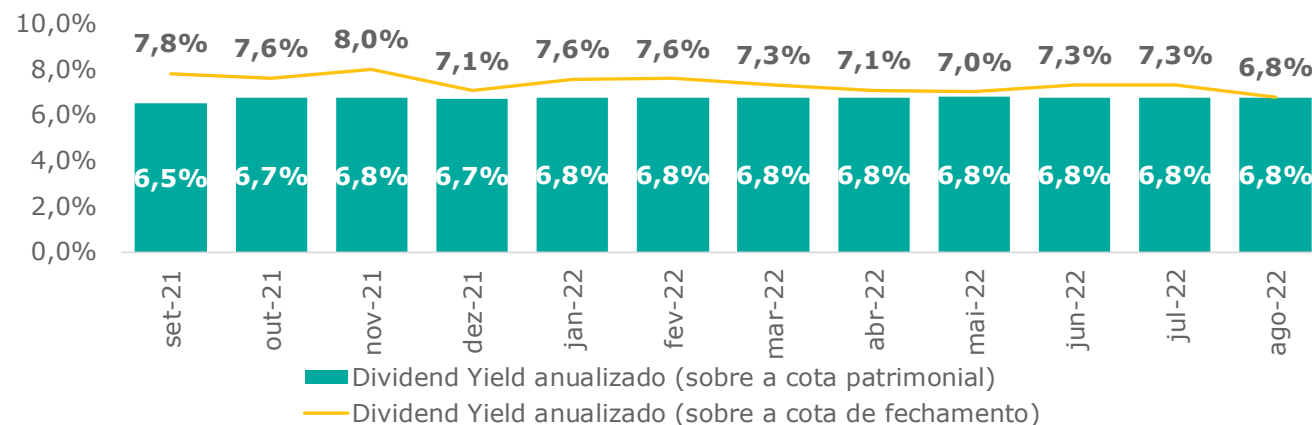
Este montante representa *dividend yield* de 6,8% sobre o PL do Fundo ao final de agosto (R\$ 99,04) ou ainda 6,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 98,65) em 31/08.

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





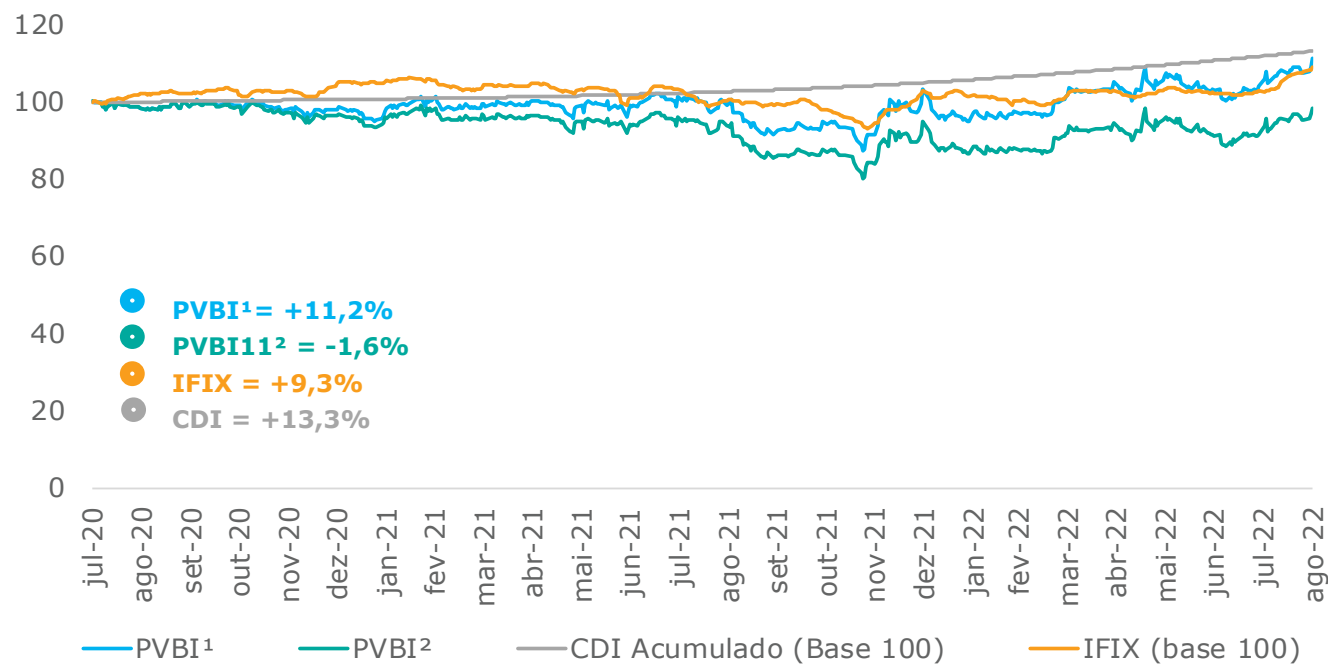
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 98,65 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,04. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 29 de agosto de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/07/2020	04/11/2021
Valor de Emissão da Cota	100,00	95,50
Dividend Yield¹	12,8%	5,9%
Valor de cota na B3	98,65	98,65
Variação da cota na B3¹	-1,6%	3,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	11,2%	9,2%
% Taxa DI	84%	101%
% Taxa DI Gross-up²	99%	119%

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



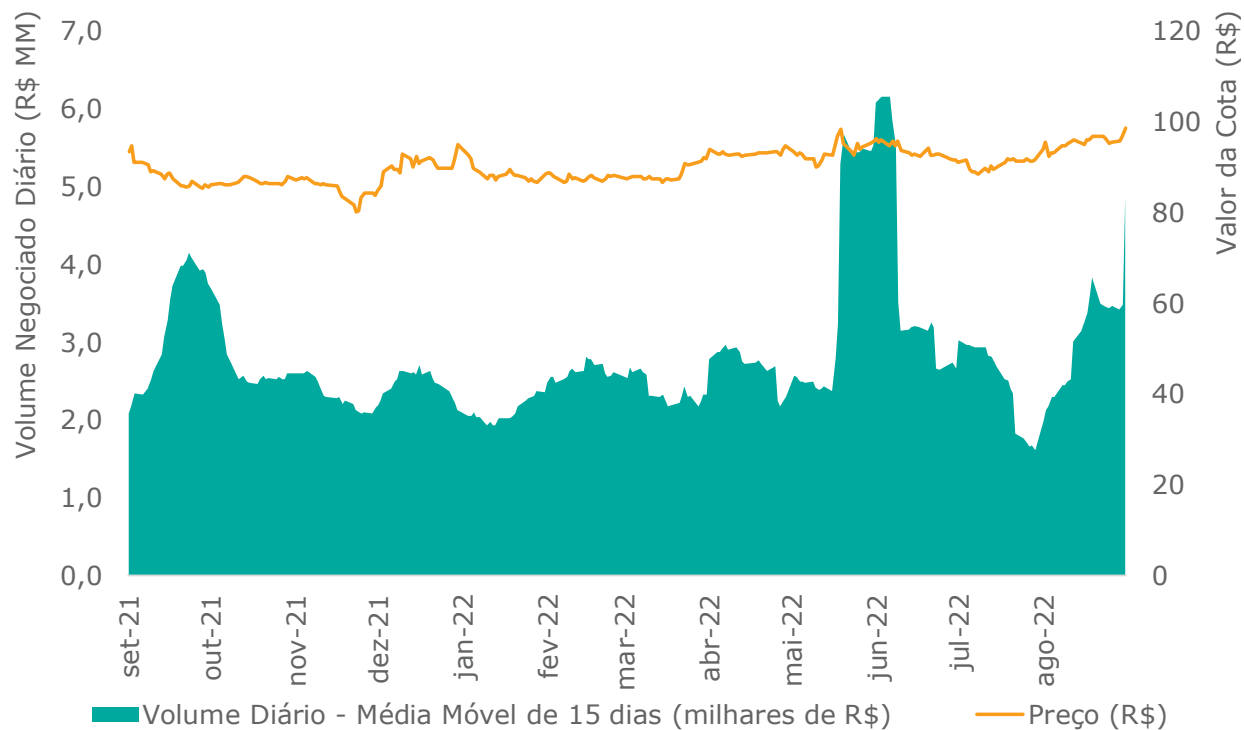
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

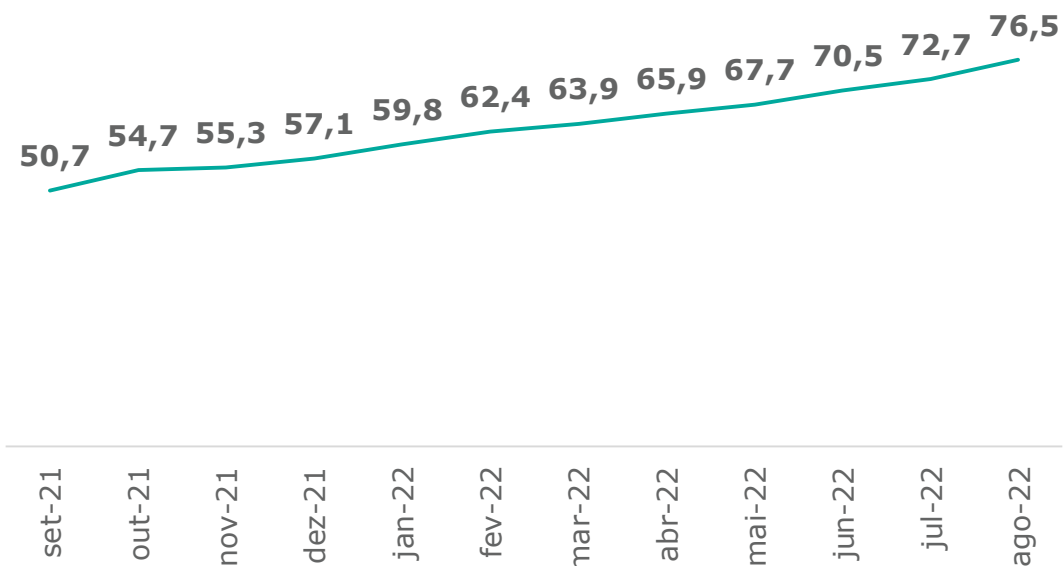
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,4 milhões. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 100,3 milhões, o que corresponde a 10,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 76,5 mil cotistas.

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	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses) ¹	% DA RECEITA ¹
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0%	138	48%
FL 4440	50%	10	22.112	11.056	0%	34	28%
Union FL	50%	0	10.084	5.042	0%	25	9%
Torre B JK	20%	5	30.630	6.114	0%	70	13%
HAAA11 (FII)	11%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2%
TOTAL		16	85.165	44.552	0%	73	100%

¹ Considera a renda mínima garantida para cálculo.



Park Tower



FL 4440



Union Faria Lima



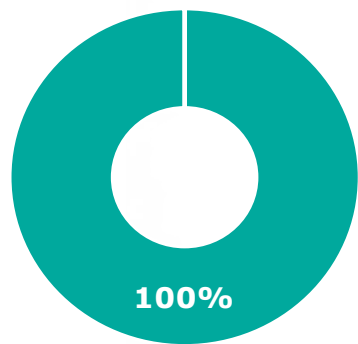
Torre B JK

CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

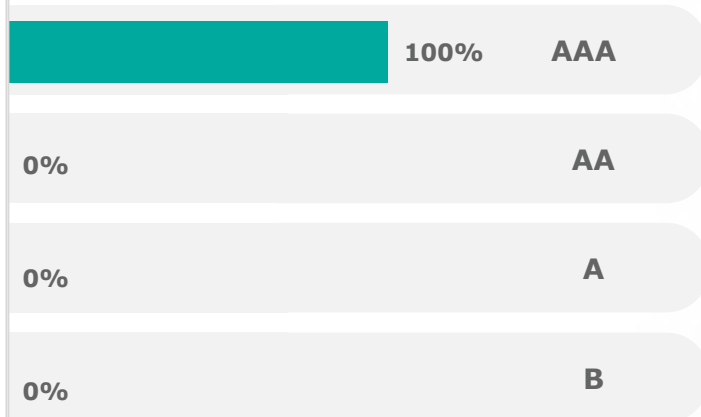
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



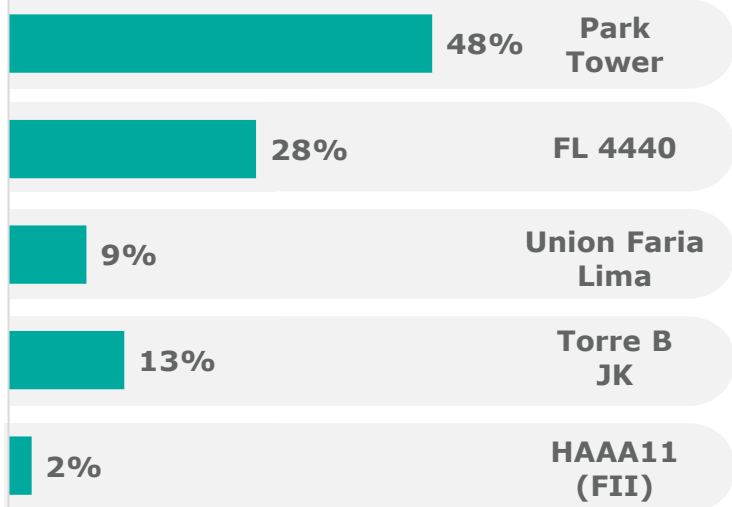
CARTEIRA DE ATIVOS



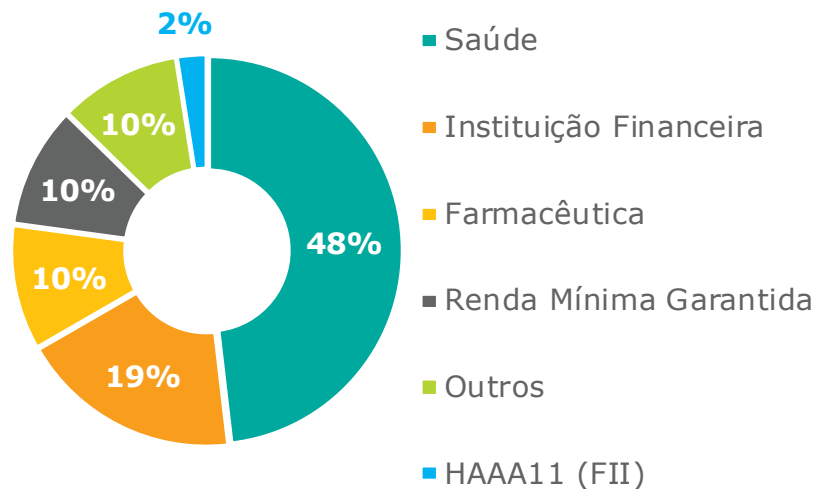
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



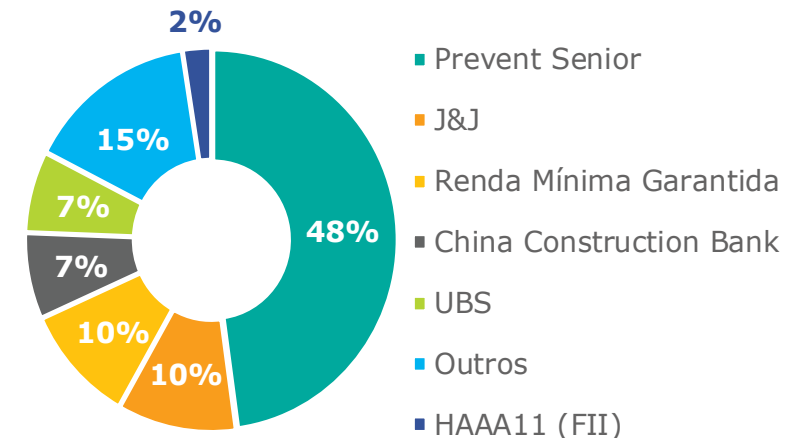
ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)¹



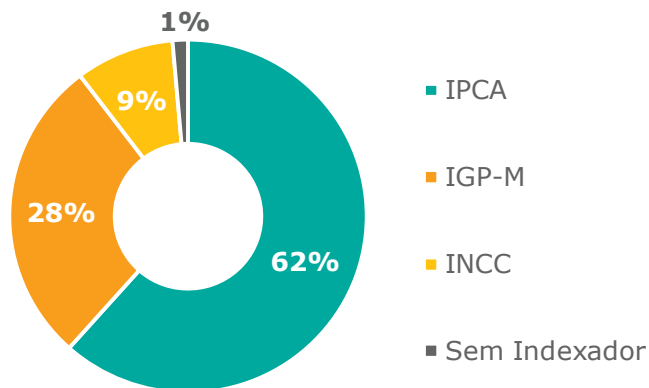
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)¹



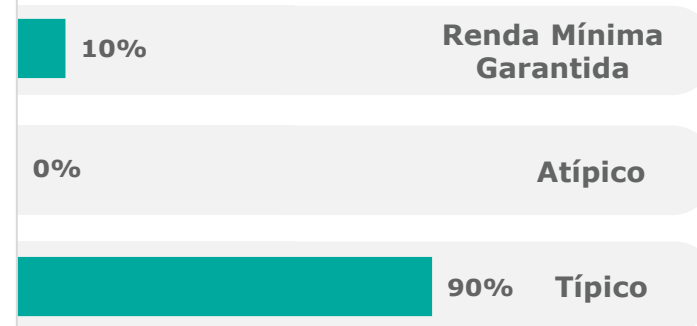
LOCATÁRIOS



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)

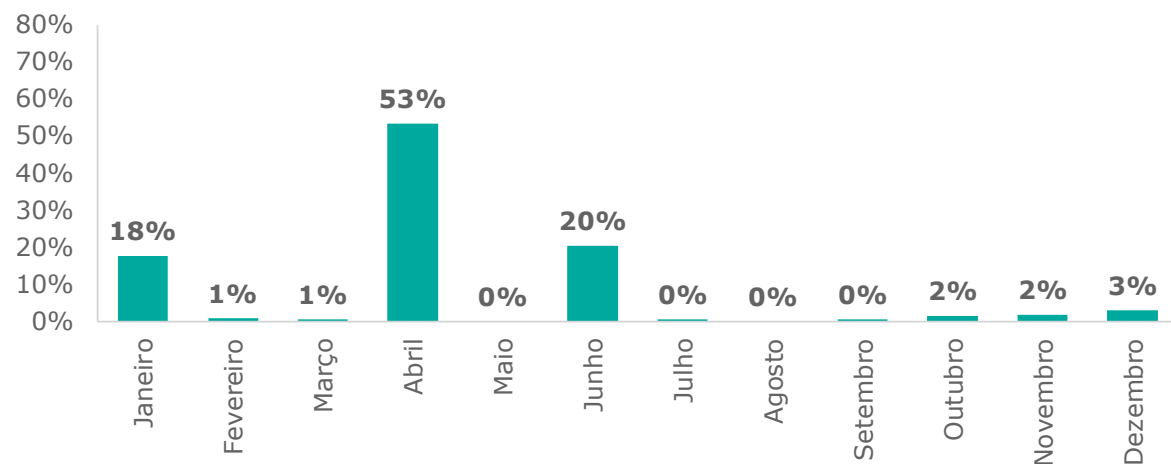


CARTEIRA DE ATIVOS

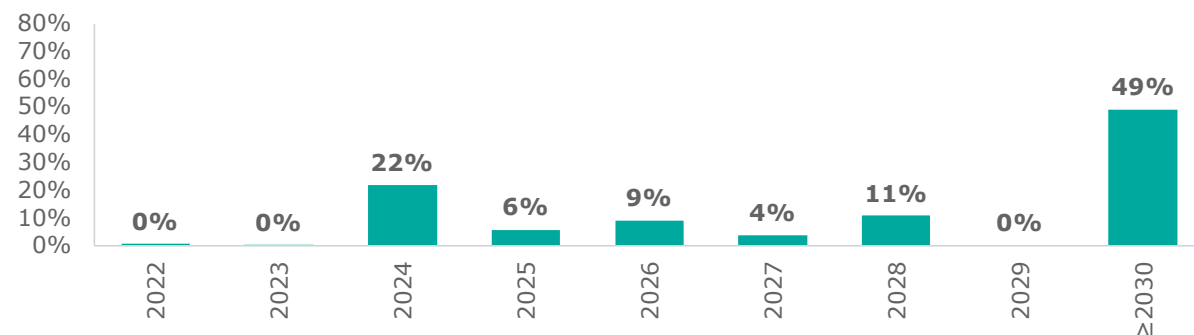


Empreendimentos localizados na região dos Jardins, com qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

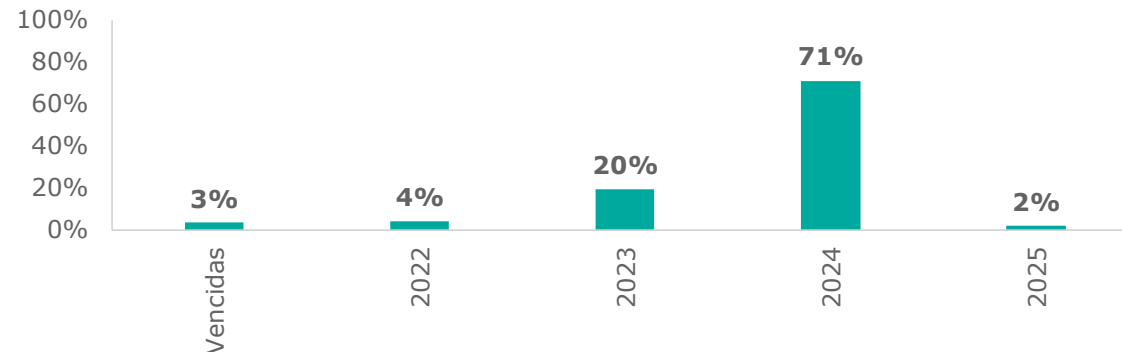
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



¹Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

Ao final do mês de agosto, a vacância do Fundo era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 6,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho (caixa agosto) e não possuía qualquer inadimplência.

²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

MODERNIZAÇÃO FL 4.440

Com o objetivo de maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima, iniciamos as obras de retrofit do paisagismo e da iluminação, bem como construção do espaço relax com a contratação da empresa Noho Engenharia. Além disso, também prosseguimos com o processo de consultoria para certificação do empreendimento Guia de Rodas, programa que aprimora e reconhece as melhores práticas de acessibilidade e inclusão para empresas e empreendimentos.

ÁREA COLABORATIVA E COMUM NO CONDOMÍNIO



ÁREA RELAX



ÁREA RELAX



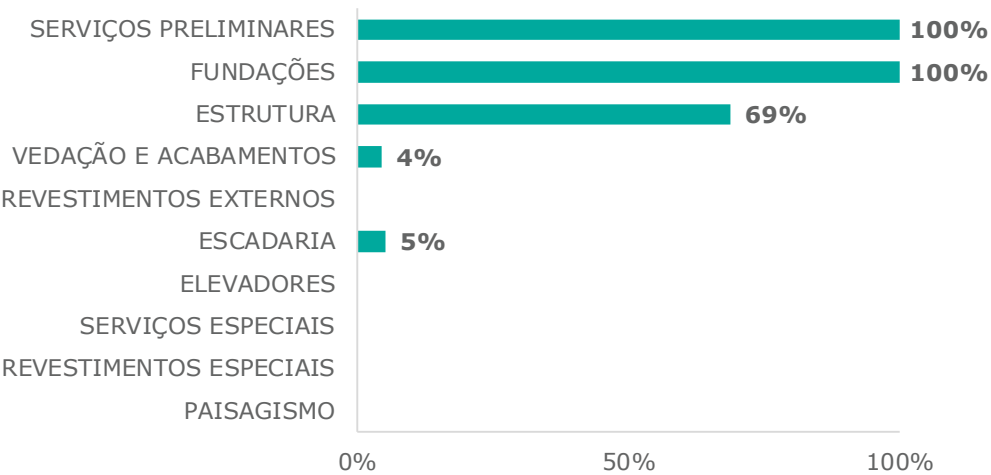
ÁREA RELAX EXTERNA



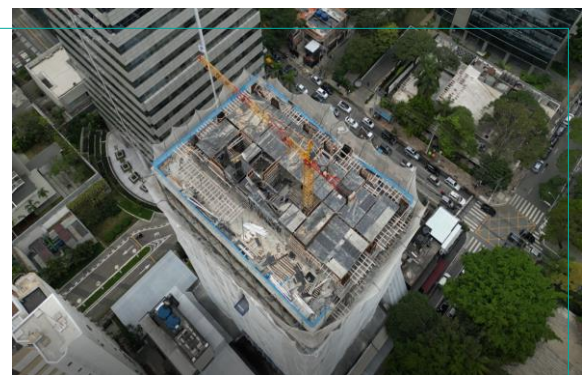
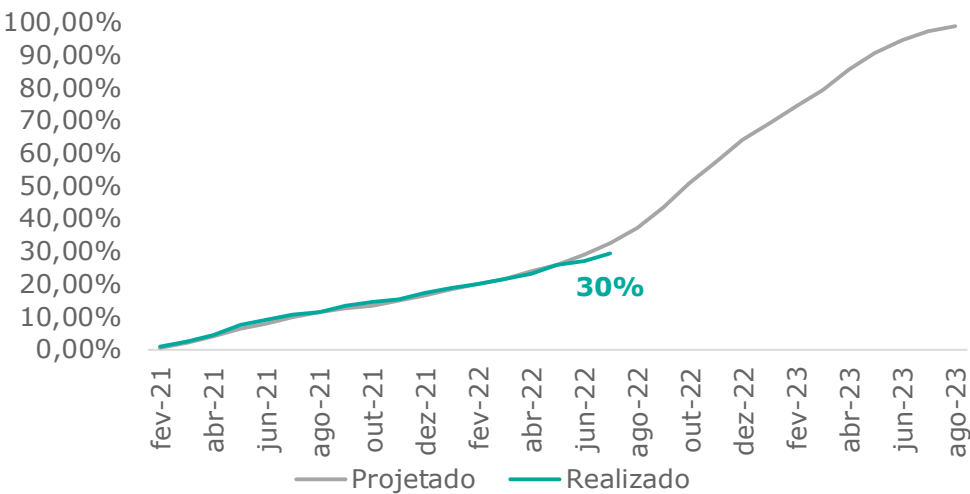
ÁREA RELAX EXTERNA

OBRAS EM ANDAMENTO UNION FARIA LIMA

CURVA FÍSICA DA OBRA POR ATIVIDADE



CURVA FÍSICA DA OBRA



Fotos em ago/22



Com previsão de conclusão no 4T23, ao final do mês de agosto, a obra seguia em linha com o cronograma inicial (underwritten), completando 30% das atividades concluídas, sendo que os serviços preliminares e as obras de fundações estavam finalizados. Além disso, as obras referentes as estruturas atingiram 69% de conclusão. Durante o mês, a construção dos pavimentos atingiram o 16º andar e continuamos os trabalhos referentes as obras de vedação, acabamentos e escadaria.

RESULTADO

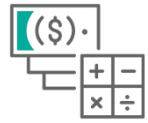


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JUL-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	AGO-22		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	7,7	0,77	51,8	85,7
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(0,1)
Despesas Operacionais	(0,7)	(0,07)	(5,0)	(8,1)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,7)	(0,07)	(5,1)	(8,1)
Resultado Operacional	7,0	0,69	46,7	77,5
Receitas Financeiras	0,0	0,00	0,2	0,9
Despesas Financeiras	(1,1)	(0,11)	(7,2)	(11,2)
Resultado Financeiro Líquido	(1,1)	(0,11)	(7,0)	(10,3)
Lucro Líquido	5,9	0,59	39,7	67,2
Reserva de Lucro	0,3	0,03	(0,4)	(0,1)
Resultado Distribuído¹	5,6	0,56	39,7	67,1
Resultado Distribuído por cota	0,56		3,92	6,72

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

BALANÇO PATRIMONIAL

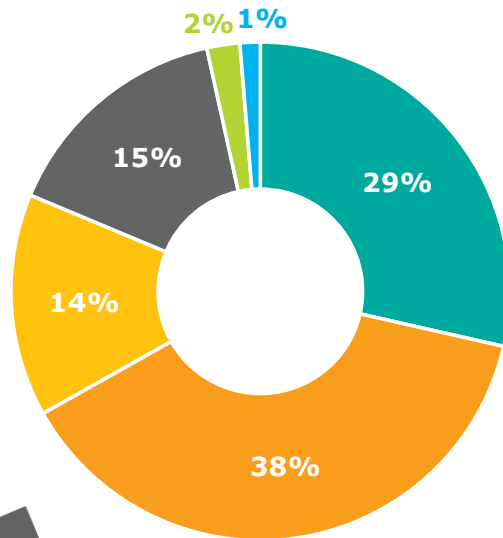


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 99,04



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 98,65

ATIVO (em R\$ milhões)



FL 4440 ¹	357,4
Park Tower ¹	479,6
Union Faria Lima ¹	181,0
Torre B JK ¹	190,8
HAAA11 (FII)	26,8
Caixa e Outros Ativos	16,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.252,0 100%

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	11,6	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Provisões e contas a pagar	1,5	0%
Obrigações por captação de recursos	155,4	12%
Obrigações por aquisição de imóveis	87,9	7%
Obrigações por recursos em garantia	1,2	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 257,6 21%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 994,9 79%



ALAVANCAGEM

Para a aquisição do Ativo Torre B JK, foi emitido um CRI. O saldo devedor em 31/08 era de R\$ 155,4 milhões¹. A primeira série do CRI possui taxa de emissão de IPCA + 5,40% a.a. (com multa de pré-pagamento regressiva ao longo dos primeiros 24 meses) e a segunda CDI + 2,15% a.a. (sem multa de pré-pagamento). Ambas com carência de principal até agosto de 2023.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI IPCA

Saldo Devedor	R\$ 101,6 milhões
Taxa	5,40% a.a.
Indexador	IPCA
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel (Torre B JK) + recebíveis dos contratos de locação
Vencimento	Junho de 2033

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI CDI

Saldo Devedor	R\$ 56,4 milhões
Taxa	2,15% a.a.
Indexador	CDI
Garantias	Alienação fiduciária do imóvel (Torre B JK) + recebíveis dos contratos de locação
Vencimento	Junho de 2033

¹ Já descontado Fundo de reserva

COMPROMISSO ESG

O **PVBI11** FOI ROTULADO COMO UM **FUNDO ESG** PELA EMPRESA 

Hoje, **apenas 1% dos FIIs no Brasil** já são **rotulados como Fundos ESG**, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados.

Rótulo ESG = fundos que consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos



FL 4.440



Park Tower



Torre B JK



Union Faria Lima

Por meio dessa certificação, a **VBI se compromete:**

- A ter um **portfólio de ativos imobiliários** com pelo menos **75% dos edifícios com certificação LEED Gold ou superior;**
- **Avaliação de aspectos ambientais e práticas sustentáveis** na realização de novos investimentos e requisitos mínimos para construção e reforma em seus ativos.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



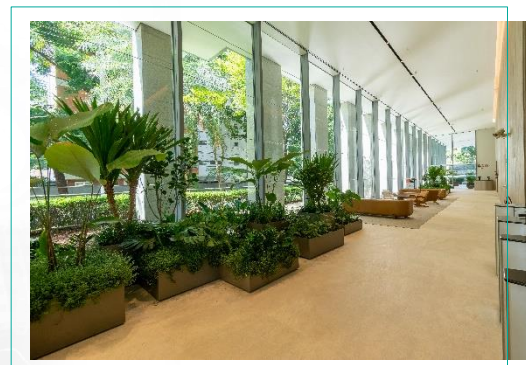
Clique aqui para mais informações dos ativos



FARIA LIMA 4440



CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
2011	Agosto de 2020	6.925 m ²	22.111 m ²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.161 m ² a 2.213 m ²	100% locado para múltiplos locatários	LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A	Iluminação Sustentável; Reuso de água de chuva; Reciclagem; Projetos de Arborização; Iluminação Natural; Bicicletário no térreo.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440 - Vila Olímpia, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

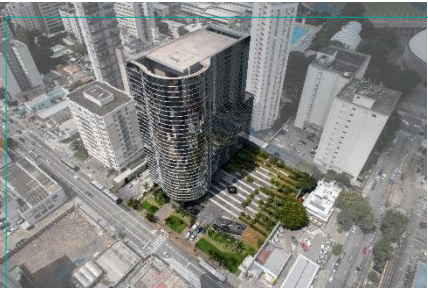


Para mais informações, [clique aqui](#)
ou acesse www.parktowersp.com.br



PARK TOWER

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
2018	Agosto de 2020	6.567 m²	22.340 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.570 m² a 1.850 m²	100% locado para a Prevent Senior	LEED Gold Core&Shell e Triple A	Iluminação Sustentável; Reuso de água de chuva; Reciclagem; Projetos de Arborização; Iluminação Natural; Bicicletário no térreo.



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521 – Paraíso, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

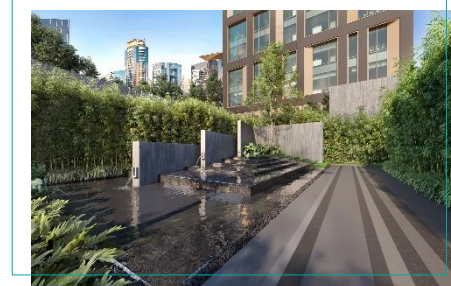
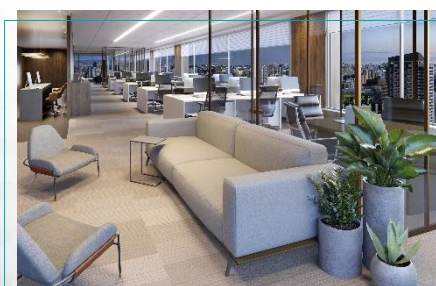


Clique aqui para mais informações dos ativos



UNION FARIA LIMA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO
Em desenvolvimento – Término previsto para 4T2023	Abril de 2021	1.808 m ²
ABL	QUADRO DE ÁREAS	CERTIFICAÇÕES ESPERADAS
10.083 m ²	319,09 m ² a 602,76 m ²	LEED Gold Core&Shell e Triple A



Imagens ilustrativas



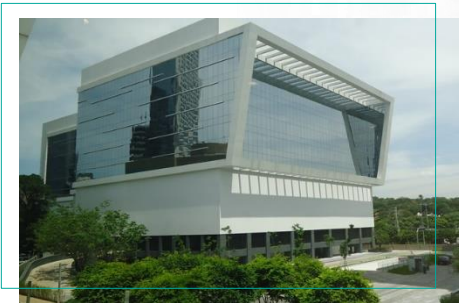
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 822 - Itaim Bibi, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Clique aqui para mais informações dos ativos

TORRE B COMPLEXO JK

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ABL
2015	Junho de 2021	22.340 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	CERTIFICAÇÕES
1.570 m² a 1.850 m²	100% locado para múltiplos locatários	LEED Gold Core&Shell e Triple A



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2.041 Vila Olímpia - SP

DETALHAMENTO DE 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. O **portfólio do Fundo é composto por dois prédios corporativos de alto padrão**, sendo 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucri Zaidan, e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, ambos **na cidade São Paulo**.

ATIVO	NOME DO FUNDO	SEGMENTO	PRODUTO
HAAA11	HEDGE AAA FII	Lajes Comerciais	FII

MONTANTE
(R\$ mm)

26,8

% PL

2%



também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



SOBRE O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 6,2**
bilhões no setor imobiliário

Time com mais
de **10 anos**
de atuação em
Real Estate

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.pvbi11.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.