

[Imprimir](#)

# Informe Trimestral de FII

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	<b>CNPJ do Fundo:</b>	35.652.102/0001-76
<b>Data de Funcionamento:</b>	22/07/2020	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRPVBICTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	10.039.493,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Lajes Corporativas <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	3/2022	<b>Data de Encerramento do Trimestre:</b>	30/09/2022
<b>O Fundo se enquadra na definição da nota "6":</b>	Não		

<b>1.</b>	<b>Informações por tipo de ativo</b>						
<b>1.1</b>	<b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>						
<b>1.1.1</b>	<b>Terrenos</b>						
	Não possui informação apresentada.						
<b>1.1.2</b>	<b>Imóveis</b>						
<b>1.1.2.1</b>	<b>Imóveis para renda acabados</b>						
<b>1.1.2.1.1</b>	<b>Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades relevantes')</b>	<b>% de Vacância</b>	<b>% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>	<b>Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas oriundas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>
	Edifício Faria Lima 4440 (VBI FL 4440) Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, 04538-132 Área (m2): 22.111,73 Nº de unidades ou lojas: 20 Direito de propriedade	0,0000%	0,0000%	26,9766%	Intermediários Financeiros Serviços Financeiros Diversos	10,2844% 73,4117%	2,7744% 19,8040%
	Edifício Park Tower Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 3521, Jardim Paulista, Sao Paulo/SP, Brasil, 01401-001 Área (m2): 16.633,11 Nº de unidades ou lojas: 26 Direito de propriedade	0,0000%	0,0000%	47,8470%	Saúde	100,0000%	47,8470%
	Complexo JK - Torre B Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Vila Olímpia, Sao Paulo/SP, Brasil, 04543-011 Área (m2): 59.532,19	0,0000%	0,0000%	11,5239%	Medicamentos e Outros Produtos	90,1595%	10,3899%

	Nº de unidades ou lojas: 9 Direito de propriedade						
1.1.2.1.2	<b>Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento</b>	<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>		<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)</b>			
	Até 3 meses	0,4680%		0,4041%			
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	0,0000%		0,0000%			
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	0,0573%		0,0495%			
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	0,0000%		0,0000%			
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	2,0599%		1,7787%			
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	0,8991%		0,7764%			
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	11,6660%		10,0733%			
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	0,0000%		0,0000%			
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	0,0000%		0,0000%			
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	0,0000%		0,0000%			
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	1,8247%		1,5756%			
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	3,4533%		2,9818%			
	Acima de 36 meses	79,5718%		68,7082%			
	Prazo indeterminado	0,0000%		0,0000%			
1.1.2.1.3	<b>Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste</b>	<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>		<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)</b>			
	IGP-M	43,0970%		37,2132%			
	INPC	0,0000%		0,0000%			
	IPCA	56,9030%		49,1343%			
	INCC	0,0000%		0,0000%			
1.1.2.1.4	<b>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</b> Os contratos de locação possuem algumas características comuns as quais esta administradora considera relevantes para as locações dos fundos que administra: a) Cláusulas de Benfeitorias b) Cláusulas de revisão de aluguel – seguindo a legislação vigente c) Tipo de indexador – normalmente indicamos IGPM-FGV como indexador para reajuste de locação d) Garantia exigida – as garantias aceitas são garantia bancária (fiança ou seguro fiança) ou depósito caução Vale ressaltar que cada contrato é negociado, cláusula a cláusula com o locatário, logo podem haver contratos firmados que não seguem os itens descritos acima a rigor, mas a maioria dos contratos são firmados com considerando os pontos descritos acima.						
1.1.2.1.5	<b>Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):</b>						
	<b>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</b>	<b>Características contratuais</b>					
	Edifício Faria Lima 4440 (VBI FL 4440)	Não possui características que destoem dos demais					
	Edifício Park Tower	Não possui características que destoem dos demais					
	Complexo JK - Torre B	Não possui características que destoem dos demais					
1.1.2.1.6	<b>Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</b> Para a contratação de seguros, seguimos a política de, após identificar a necessidade de contratação, por meio de controles de prazos de vencimento, providenciar a especificação técnica dos seguros a serem contratados e, na sequência, a solicitação de no mínimo 3 (três) cotações. Com base nos detalhes técnicos, buscamos no mercado empresas que atendam a demanda para a realização das cotações. As propostas devem conter, no mínimo: (a) preço; (b) descrição do serviço ou especificação do produto; (c) condições de pagamento e (d) prazo de entrega. É aconselhável solicitar ao proponente que a minuta do contrato a ser celebrado seja encaminhada juntamente com a proposta.						
1.1.2.2	<b>Imóveis para renda em construção</b>						
1.1.2.2.1	<b>Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes<sup>1</sup>)</b>	<b>% locado</b>	<b>% de conclusão das obras (acumulado)</b>		<b>Custos de construção (acumulado)</b>		
	Union Faria Lima Rua Leopoldo Couto Magalhaes Júnior, 822, Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, 04542-000 Área (m2): 10.083,00 Nº de unidades ou lojas: 20 Direito de Propriedade	0,0000%	<b>Realizado (%)</b>	<b>Previsto (%)</b>	<b>Realizado (R\$)</b>	<b>Previsto (R\$)</b>	
			34,4600%	43,5500%	57.033.480,00	39.118.727,00	
1.1.2.2.2	<b>Justificativas de desempenho por imóvel</b>						
	<b>Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</b>	<b>Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)</b>			<b>Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)</b>		
	Union Faria Lima	Não aplicável			Não aplicável		
1.1.2.2.3	<b>Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</b> Para a contratação de seguros, seguimos a política de, após identificar a necessidade de contratação, por meio de controles de prazos de vencimento, providenciar a especificação técnica dos seguros a serem contratados e, na sequência, a solicitação de no mínimo 3 (três) cotações. Com base nos detalhes técnicos, buscamos no mercado empresas que atendam a demanda para a realização das cotações. As propostas devem conter, no mínimo: (a) preço; (b) descrição do serviço ou especificação do produto; (c) condições de pagamento e (d)						

	prazo de entrega. É aconselhável solicitar ao proponente que a minuta do contrato a ser celebrado seja encaminhada juntamente com a proposta.		
1.1.2.3	<b>Imóveis para Venda Acabados</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.4	<b>Imóveis para Venda em Construção</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.3	<b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2	<b>Ativos financeiros</b>		
1.2.1	<b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b>		
	<b>Fundo</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Quantidade</b>
	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	27.445.482/0001-40	297.766,00
			<b>Valor (R\$)</b>
			26.924.380,78
1.2.2	<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	<b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	<b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	<b>Ações</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	<b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	<b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	<b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	<b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	<b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>		
	<b>Fundo</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Quantidade</b>
	ITAU RENDA FIXA REFERENCIADO DI VIP FUNDO DE INVES	05.073.650/0001-80	169.249,75
	ITAU SOBERANO RF SIMPLES LP FICFI	06.175.696/0001-73	121.529,53
			<b>Valor (R\$)</b>
			6.729.532,40
1.2.13	<b>Outros Ativos Financeiros</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	<b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>		
	<b>Informações do Ativo</b>		<b>Valor (R\$)</b>
	Disponibilidades		198,10
	Títulos Públicos		0,00
	Títulos Privados		0,00
	Fundos de Renda Fixa		7.942.387,14
2.	<b>Aquisições e Alienações</b>		
2.1	<b>Terrenos</b>		
2.1.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Terreno em relação ao total investido</b>	<b>% do Terreno em relação ao PL</b>
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação</b>	<b>% do Terreno em relação ao PL</b>
	Não possui informação apresentada.		
2.2	<b>Imóveis</b>		
2.2.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Imóvel em relação ao total investido</b>	<b>Categoria (Renda ou Venda)</b>
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação</b>	<b>% do Imóvel em relação ao PL</b>

	Não possui informação apresentada.		
<b>3.</b>	<b>Outras Informações</b>		
<b>3.1</b>	<b>Rentabilidade Garantida</b>		
<b>3.1.1</b>	<b>Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade<sup>3</sup></b>	<b>% garantido relativo</b>	<b>Garantidor</b>
	Union Faria Lima	100,0000%	Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S/A
	Complexo JK - Torre B	100,0000%	BR Properties S.A.
	<b>Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)</b>		
	Imóvel ainda em construção com 100% de renda garantida pelo vendedor proporcional à participação de 50% do VBI Prime FII na posse do imóvel.		
	Imóvel pronto com 100% de renda garantida pelo vendedor proporcional à participação de 20% do VBI Prime FII na posse do imóvel.		
<b>3.1.2</b>	<b>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</b>		
	Não possui informação apresentada.		

<b>Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro</b>		<b>Valor(R\$)</b>	
		<b>Contábil</b>	<b>Financeiro<sup>4</sup></b>
<b>A</b>	<b>Ativos Imobiliários</b>		
	<b>Estoques:</b>		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque	0	0
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	0	0
	<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Propriedades para investimento:</b>		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	22.330.575	22.335.619,73
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	0	0
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	0	0
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-4.397.344,73	-3.408.425,64
	<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>17.933.230,27</b>	<b>18.927.194,09</b>
	<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	512.157,52	512.157,52
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-692.388,43	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>-180.230,91</b>	<b>512.157,52</b>
	<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>17.752.999,36</b>	<b>19.439.351,61</b>
<b>B</b>	<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	174.406,47	174.406,47
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-38.134,01	-38.134,01
	<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>136.272,46</b>	<b>136.272,46</b>
<b>C</b>	<b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>Outras receitas/despesas</b>		
	(-) Taxa de administração	-2.198.190,46	-2.198.190,46
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	0	0
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	0
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	0
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	0	0
	(-) Auditoria independente	-12.624,99	0
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-15.551,43	-15.551,43
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-7.200	-7.200
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-6.375,24	-6.375,24
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	-5.400,72	-5.400,72
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-7.697,73	0

	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-38,2	-38,2
	(+/-) Outras receitas/despesas	-33.064,49	-33.064,49
	<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>-2.286.143,26</b>	<b>-2.265.820,54</b>
<b>E = A + B + C + D</b>	<b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>	<b>15.603.128,56</b>	<b>17.309.803,53</b>

<b>Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*</b>		<b>Valor(R\$)</b>
<b>F = <math>\sum E</math></b>	<b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>	<b>17.309.803,53</b>
<b>G = <math>0,95 \times F</math></b>	<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>	<b>16.444.313,3535</b>
<b>H.i</b>	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0
<b>H</b>	Não possui informação apresentada.	
<b>I.i</b>	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> .	0
<b>I.ii</b>	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .	865.490,1765
<b>J = G - <math>\sum H + I</math></b>	<b>Rendimentos declarados</b>	<b>17.309.803,53</b>
<b>K</b>	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-5.622.116,08
<b>L = J - K</b>	<b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>	<b>11.687.687,45</b>
<b>M = J/F</b>	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	100,0000%

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li> </ul>
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.