

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	CNPJ do Fundo:	35.652.102/0001-76
Data de Funcionamento:	22/07/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRPVBICTF003	Quantidade de cotas emitidas:	10.039.493,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	4/2021	Data de Encerramento do Trimestre:	31/12/2021
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Não possui informação apresentada.						
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Edifício Faria Lima 4440 (VBI FL 4440) Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Sem Complemento, Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, 04538-132 Área (m2): 22.111,73 Nº de unidades ou lojas: 20 Direito de propriedade	78,6953%	0,0000%	26,7470%	Mercado Financeiro Seguros Advocático	14,7865% 10,5263% 11,4263%	0,2459% 0,4136% 0,0298%
	Edifício Park Tower Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 3521, Sem Complemento, 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%	0,0000%	Saúde	100,0000%	46,7371%
	Complexo JK - Torre B Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041,	0,0990%	1,0000%	12,2371%	Produtos de	75,4953%	11,2871%

1.1.2.1.2	Sem Complemento, Vila Nova Conceicao, Sao Paulo/SP, Brasil, 04543-011 Área (m2): 59.532,19 Nº de unidades ou lojas: 9 Direito de propriedade				Consumo RMG	11,3808%	1,7015%
	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento		% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)			% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)	
	Até 3 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses		2,2773%			2,0146%	
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses		0,0208%			0,0184%	
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses		0,0000%			0,0000%	
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses		2,1082%			1,8650%	
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses		0,8161%			0,7220%	
	Acima de 36 meses		94,5081%			83,6049%	
	Prazo indeterminado		0,2694%			0,2383%	
1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste		% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)			% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)	
	IGP-M		99,4014%			86,0054%	
	INPC		0,0000%			0,0000%	
	IPCA		0,5986%			0,5179%	
	INCC		0,0000%			0,0000%	
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): 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 IGP-M-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	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)²:						
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)		Características contratuais				
	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	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: 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	Imóveis para renda em construção						
1.1.2.2.1	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)		% locado	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)	
				Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
	Union Faria Lima Rua Leopoldo Couto Magalhaes Junior, 822, Sem Complemento, Itaim Bibi, Sao Paulo/SP, Brasil, 04542-000 Área (m2): 10.083,00 Nº de unidades ou lojas: 20 Direito de Propriedade		0,0000%	17,2100%	17,6300%	25.533.458,00	74.084.981,00
1.1.2.2.2	Justificativas de desempenho por imóvel						
	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)		Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)			Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)	
	Union Faria Lima		Não aplicável			Não aplicável	
1.1.2.2.3	Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:						

	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	Imóveis para Venda Acabados		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis		
	Não possui informação apresentada.		
1.2	Ativos financeiros		
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	HEDGE AAA FII	27.445.482/0001-40	297.766,00
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	ITAÚ SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES FIC FI	06.175.696/0001-73	838.865,88
	ITAU RF REFERENCIADO DI VIP FICFI	00.507.365/0001-80	170.634,12
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		198,10
	Títulos Públicos		0,00
	Títulos Privados		0,00
	Fundos de Renda Fixa		43.751.004,57
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL

	outras características relevantes)			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Outras Informações			
3.1	Rentabilidade Garantida			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Union Faria Lima	100,0000%	Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S/A	Imóvel ainda em construção com 100% de renda garantida pelo vendedor proporcional à participação de 50% do VBI Prime FII na posse do imóvel.
	Complexo JK - Torre B	100,0000%	BR Properties	Imóvel pronto com 100% de renda garantida pelo vendedor proporcional à participação de 20% do VBI Prime FII na posse do imóvel.
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Não possui informação apresentada.			

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoque:		
	(+) 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
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	19.802.079,78	19.802.079,78
	(-) 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	-5.617.926,41	-2.402.057,52
	Resultado líquido de imóveis para renda	14.184.153,37	17.400.022,26
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	482.380,92	482.380,92
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-499.208,57	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-16.827,65	482.380,92
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	14.167.325,72	17.882.403,18
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	717.256,08	717.256,08
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-125.851,09	-125.851,09
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	591.404,99	591.404,99
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-1.420.363,96	-1.420.363,96
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-3.948,74	-3.948,74
	(-) 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	-12.250	-14.500
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-15.036,94	-15.036,94
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	0
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-28.187,09	-28.187,09
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	-5.139,89	-5.139,89

	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-5.000,01	0
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-64.100	-64.100
	(+/-) Outras receitas/despesas	-98.033,96	-98.033,96
	Total de outras receitas/despesas	-1.652.060,59	-1.649.310,58
	E = A + B + C + D	13.106.670,12	16.824.497,59

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ΣE	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	33.079.776,8
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	31.425.787,96
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	0
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	1.653.988,84
J = G - ΣH + I	Rendimentos declarados	33.079.776,8
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-21.936.890,71
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	11.142.886,09
M = J/F	% 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: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.