
***Fundo de Investimento
Imobiliário – VBI Prime
Properties***

(CNPJ nº 35.652.102/0001-76)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2021***

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade fiduciária

Conforme descrito na Nota 7, a transferência da propriedade fiduciária dos imóveis do Fundo ainda não havia sido concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Mensuração ao valor justo do investimento em imóveis acabados (Notas 3.4 e 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio do método da capitalização de renda, que utiliza o modelo de fluxo de caixa descontado, incluindo premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar



Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

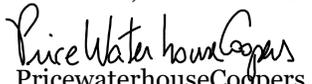
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

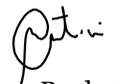
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de setembro de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Disponibilidades		7
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	63.448
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	28.616
Aluguéis a receber	6.1	5.522
Estacionamento a receber	6.1	83
Adiantamento para aquisição de imóveis		26
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.1	(2)
Outros créditos		5
		97.705
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados		1.139.416
Obras em andamento		771
Ajuste de avaliação ao valor justo		35.825
	7	1.176.012
Total do ativo		1.273.717
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	10	11.283
Impostos e contribuições a recolher		15
Provisões e contas a pagar		154
Obrigações por aquisição de imóveis	9	219.997
		231.449
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Obrigações por depósitos em garantia		1.094
Obrigações por aquisição de imóveis		68.321
		69.415
Total do passivo		300.864
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	11	972.000
Gastos com colocação de cotas	11.4	(33.591)
Lucros acumulados		34.444
Total do patrimônio líquido		972.853
Total do passivo e patrimônio líquido		1.273.717

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2021</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis		52.983
Receitas de estacionamento		210
Descontos concedidos		(1.847)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.1	(2)
Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento	7.2	35.825
		<u>87.169</u>
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(31)
		<u>(31)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>87.138</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		1.111
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(1.384)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(273)</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.713
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(711)
		<u>3.002</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	8 e 13	(1.102)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(260)
		<u>(1.362)</u>
Lucro líquido do período		<u>88.505</u>
Quantidade de cotas integralizadas	11	<u>9.720.000</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>9,11</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>100,09</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 22 de julho de 2020	11.2	972.000	-	-	972.000
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(33.591)	-	(33.591)
Lucro líquido do período		-	-	88.505	88.505
Rendimentos apropriados	10	-	-	(54.061)	(54.061)
Em 30 de junho de 2021		972.000	(33.591)	34.444	972.853

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	45.612
Recebimento de receitas de estacionamento	127
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(31)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.006)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(206)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(711)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>43.785</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundos de renda fixa e referenciada	4.808
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(30.000)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliário (FIIs)	1.111
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	(851.123)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	(772)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(875.976)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	972.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(33.591)
Rendimentos distribuídos	(42.778)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	15
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>895.646</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	63.455
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>63.455</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 04 de março de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 22 de julho de 2020.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

O Fundo deve investir, no mínimo, 2/3 do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e pode ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (1) Letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"); (2) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (3) O Fundo pode investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% do patrimônio líquido, nos primeiros 12 meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e (ii) após o mencionado período de 12 meses, o Fundo poderá investir 15% de seu patrimônio líquido.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

PVBH11	Preço de fechamento
Julho	99,90
Agosto	98,30
Setembro	99,59
Outubro	97,13
Novembro	97,31
Dezembro	96,85
Janeiro	96,00
Fevereiro	97,63
Março	96,46
Abril	96,65
Maio	95,00
Junho	94,34

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de setembro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, colista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa bível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples
- (b) Cotas do VIP DI

	30/06/2021
	62.354
	1.094
	63.448

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S. A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Objeto do Fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração. A carteira do Fundo é composta exclusivamente por cotas de fundos de investimento.

(b) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter mobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Circulante
Não circulante

30/06/2021
28.616
28.616
28.616
-

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	30/06/2021					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Renda	297.766	10,99%	96,10	28.616
						28.616

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)
Saldo em 30 de junho de 2021

30.000
(1.384)
28.616

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis e estacionamento vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2021
A vencer	5.543
Vencidos até 120 dias	37
Vencidos de 121 a 180 dias	23
Vencidos de 181 a 360 dias	2
Provisão pra crédito de liquidação duvidosa (a)	(2)
	5.603

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

	30/06/2021
Saldo no início do período	-
Constituição da provisão	(2)
Saldo em 30 de junho de 2021	(2)

(a) A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2021
(1) Corresponde a 50% do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de terreno de 6.924,93 m² e 38.422,87m² de área construída	352.616
(2) Corresponde a 100% do Edifício Park Tower São Paulo – localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 3521, no município de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula (mãe) n°s 118.246 do 1º Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de São Paulo. O imóvel possui uma área total de terreno de 6.566,60 m² e 36.350,54m² de área construída	462.000
(3) Corresponde a 50% do empreendimento Union Faria Lima, localizado na rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 822 - Itaim Bibi - SP. O empreendimento possui 1.808 m², objeto de matrícula nº 200.151 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui 10.083 m² de área bruta locável. (*)	176.690
(4) Corresponde a 20% do imóvel Torre B JK, localizado na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, no município de São Paulo, com matrícula sob o nº 196.206 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel consiste em uma torre de escritórios comerciais com 30.630 m² de área bruta locável. (*)	184.706
	1.176.012

(*) O processo de atualização das matrículas das propriedades para investimento está em andamento.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Aquisição de imóveis pra renda	1.139.415
Gastos capitalizados ao valor contábil (beneficiorias)	772
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	35.825
Saldo em 30 de junho de 2021	1.176.012

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2021				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Faria Lima 4440	(a)	0%	10 anos	7,00%	6,50%
(2) Park Tower São Paulo	(b)	0%	10 anos	8,25%	7,25%
(3) Union Faria Lima	(c)	n/a	n/a	n/a	n/a
(4) Torre B JK	(d)	1%	n/a	n/a	n/a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de 30 de junho de 2021, e formalmente aprovados pela administração em julho de 2021. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., datado de 04 de junho de 2021, e formalmente aprovados pela administração em julho de 2021. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição" e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo, escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

A CBRE ("especialistas") estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente cerca de 2,5 milhões de m² em área locável de escritórios, incluindo empreendimentos dos principais players do país.

(c) O imóvel Union Faria Lima foi adquirido em abril de 2021, pelo montante de R\$ 176.461, os custos inerentes a transação foram de R\$ 229 totalizando R\$ 176.690. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(d) O imóvel Torre B JK foi adquirido em junho de 2021, pelo montante de R\$ 184.700, os custos inerentes a transação foram de R\$ 6 totalizando R\$ 184.706. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se seguros por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

**Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

30/06/2021
1.102
1.102

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio líquido/Valor de mercado	Taxa
Até R\$200.000,00	1,000%
De R\$200.000,01 até R\$400.000,00	0,950%
De R\$400.000,01 até R\$800.000,00	0,925%
Acima de R\$800.000,00	0,900%

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio líquido/Valor de mercado	Taxa
Até R\$800.000,00	0,050%
Acima de R\$800.000,00	0,025%

Conforme previsto no Prospecto da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, excepcionalmente em relação à Taxa do Gestor ficou acordado o seguinte: (i) nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor não será cobrado pelo Fundo e, consequentemente, nada será pago ao Gestor nesse período, observado o disposto abaixo; e (ii) entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contado do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor será reduzido até o limite do necessário para que a distribuição aos Cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a no mínimo 0,542%, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, observado o disposto abaixo, cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da Taxa do Gestor abatido do Desconto Condicionado.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 20 de abril de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de 50% da fração ideal do edifício Union Faria Lima. O valor total da transação é de R\$ 176.461, sendo que, o pagamento será realizado em tranches e cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC. Adicionalmente, foi negociado com o vendedor o pagamento de uma renda mínima garantida equivalente a 6,9% a.a. devida a partir do pagamento da primeira parcela e com término 12 meses após a emissão do Habite-se do empreendimento. O pagamento da renda mínima garantida será proporcional ao valor desembolsado pelo Fundo. Em 30 de junho de 2021, o saldo pendente de pagamento totaliza R\$ 103.613, sendo que 20% do valor total de aquisição será pago em janeiro de 2022 e o restante está previsto para outubro de 2023.

Em 30 de junho de 2021, o Fundo anunciou a aquisição da fração ideal de 20% do Ativo Torre B JK. O Valor total foi de R\$184.699, sendo que a conclusão da aquisição e o pagamento será realizado após a superação de certas condições suspensivas. O preço será pago conforme segue: R\$ 41.300 serão pagos com o caixa do Fundo; R\$ 143.400 serão pagos através da emissão de instrumento de securitização em duas séries, a primeira de R\$ 90.000 à IPCA + 5,40% a.a. e a segunda de R\$ 53.400 à CDI + 2,15% a.a., sem multa de pré-pagamento.

Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)

30/06/2021
219.997
68.321
288.318

Saldo pendente de pagamento pela aquisição do imóvel Union Faria Lima
Saldo pendente de pagamento pela aquisição do imóvel Torre B JK
Provisão de obras em andamentos
Saldo a pagar em 30 de junho de 2021

103.613
184.699
6
288.318

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei no 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do período
Inadimplência com rendas
(-) provisão pra crédito em liquidação duvidosa
Despesas operacionais não pagas
Ajuste a valor justo com imóveis
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

30/06/2021
88.505
(62)
2
57
(35.825)
1.284
54.061

Rendimentos apropriados

Rendimentos (a distribuir)
Rendimentos líquidos pagos no período

54.061
42.778

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

4,40
100,00%
-

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2021	
R\$	Quantidade
972.000	9.720.000
972.000	9.720.000

Valor por cota (valor expresso em reais)

100,00

11.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 4.000.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, cabe à Administradora, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 972.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 9.720.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de julho de 2020 e encerrada em 23 de julho de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 33.591, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2021
33.591
33.591

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período
Patrimônio líquido inicial
Adições/deduções
Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

30/06/2021
88.505
-
972.000
(33.591)
938.409
9,43%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021	
	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	1.102	1,54%
Outras receitas (despesas) operacionais	260	0,36%
	1.362	1,90%
Patrimônio líquido médio do período		71.455

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 8 e 16

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	63.448	-	63.448
Cotas de fundos de investimento imobiliário	28.616	-	-	28.616
Propriedades pra investimento	-	-	1.176.012	1.176.012
Total do ativo	28.616	63.448	1.176.012	1.268.076

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e cotas de fundos imobiliários e no valor justo das propriedades pra investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

19.4 No período findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

20.1 (i) Em 13 de julho de 2021, o Fundo anunciou a conclusão da aquisição da fração ideal do ativo Torre B JK ao superar as condições suspensivas do Compromisso de Venda e Compra. O valor da aquisição foi de R\$ 184.699, sendo que, o pagamento de R\$ 41.299 foi efetuado com caixa do Fundo e o saldo remanescente de R\$ 143.400 foi pago através da emissão de instrumento de securitização em duas séries. É importante destacar que com a aquisição da fração ideal de 20%, passa a ser devido o pagamento de renda mínima garantida, que foi negociado com vendedor, pelo prazo de 36 meses.

20.2 Em Instrumento Particular do Administrador realizado em 27 de julho de 2021 foi aprovada a realização de novas emissões de cotas no montante total de até R\$4.000.000, para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

20.3 Em 27 de julho de 2021 foi informado aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, a aprovação da realização da 2ª emissão de cotas do Fundo, as quais, respeitado o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional dos Cotistas, serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência, sobras e montante adicional e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, é de até R\$ 334.579 (Montante Inicial da Oferta Restrita), correspondente a até 3.507.854 Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 95,38, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Montante Inicial da Oferta Restrita poderá ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* *