

Informe Anual

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:	9.720.000,00
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:	Junho
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.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	06/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTAO DE CARTEIRAS LTDA.	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-060	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - São Paulo/SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO ITAÚ BBA S.A	17.298.092/0001-30	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, CEP 04538-132	(11) 3003-4828
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Imóvel - Faria Lima, 4440	Renda	340.480.365,30	Capital
	Imóvel - PARK TOWER	Renda	412.269.738,11	Capital
	Imóvel - Union Faria Lima	Renda	176.461.250,00	Capital
	Imóvel - Torre B JK	Renda	184.699.000,00	Capital
	Hedge AAA FII	Renda	29.999.924,50	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Dentro do programa de investimentos do Fundo, encontra-se investimento no FL4440, em que houve a definição de Plano Diretor de investimentos para um horizonte de 4 anos, com início em 2020. Nesse Plano, considera-se atuar em duas frentes: investimentos para manutenção e operação continuada, trazendo inovações tecnológicas e modernização para os empreendimentos, e a outra, de value-added, considerando um retrofit de áreas de convivência, tais como lobby, vestiário, bicicletário, área de café, para trazer uma melhor hospitalidade e áreas de descompressão para os nossos inquilinos, adequando para a atual necessidade e interesse dos locatários. Essa estratégia de investimentos também será estruturada para os demais ativos do portfólio ao longo dos próximos anos. Além disso, dentro da estratégia do			

	Fundo no âmbito de novas captações e aquisições, tem-se como foco trazer para a carteira a totalidade ou fração ideal de empreendimentos de qualidade e especificações técnicas Triple A, localizados nos CBDs das principais capitais do Brasil, com foco, principalmente, na cidade de São Paulo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo iniciou as operações em agosto de 2020, e vem apresentando um resultado positivo mesmo na atual conjuntura do mercado. Na data base de junho de 2021, o dividendo por cota foi de R\$0,59, representando um Dividend Yield anualizado de 7,4%, o que está em linha com as projeções informadas pela gestora. Ainda, vale ressaltar que considera-se o Dividend Yield de 6,5% a.a. como premissa base para o portfólio, por ser um fundo focado em high grade de yield constante. Destacamos justamente a resiliência e estratégia defensiva como perfil de investimento, pelos ativos prime.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Mesmo com o impacto da pandemia na ocupação dos escritórios, observamos uma retomada na ocupação dos espaços corporativos, principalmente a partir do 2º semestre de 2021. Muitas empresas já estão adotando políticas de retomada das operações dos escritórios com ocupação parcial nesse primeiro momento e, a medida que a vacinação evolui, estima-se um aumento gradual do número de colaboradores nos escritórios. Sob o ponto de vista dos ativos o Fundo possui na carteira, percebemos uma forte resiliência do portfólio, comprovando a tese de que ativos de qualidade, localizados principalmente nas regiões prime da cidade de São Paulo, como Faria Lima, JK, Jardins, tiveram um menor impacto de devoluções de área no momento que as empresas estavam repensando os espaços corporativos e modelo híbrido de trabalho. Sob o ponto de vista do PVBI, todos os ativos permaneceram 100% ocupados durante todo esse período de incerteza, inclusive, repassando o reajuste do aluguel pelo IGPM na maioria dos contratos, o que demonstra, mais uma vez, que ativos de qualidade, com bons inquilinos são mais resilientes em momentos delicados da economia e do mercado.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Como perspectiva, mantem-se a estratégia de trazer trophy assets para a carteira, de localização estratégica, com bons inquilinos e elevados padrões de governança. Além disso, acompanhamento frequente e próximos dos ativos e locatários, visando sempre a valorização do empreendimento.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Imóvel - Faria Lima, 4440	352.616.000,00	SIM	0,12%
	Imóvel - PARK TOWER	462.000.000,00	SIM	8,59%
	Imóvel - Union Faria Lima	176.689.904,30	SIM	0,00%
	Imóvel - Torre B JK	184.705.400,00	SIM	0,00%
	Hedge AAA FII	28.615.628,83	SIM	-4,61%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação Método utilizado para imóveis: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; Empresa: Cushman & Wakefield // Custo de Aquisição // Escritural			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. A Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de			

voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensão e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Fundo pagará 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\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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\$ 200.000.000,00 - 1,000% De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 - 0,950% De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 - 0,925% Acima de R\$ 800.000.000,00 - 0,900%

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.102.332,07	0,11%	0,13%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	Idade:	45 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

	Evento	Descrição			
	Qualquer condenação criminal	Não há			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas	34.780,00	9.002.172,00	92,61%	36,54%
	Acima de 5% até 10%	1,00	717.828,00	7,39%	7,39%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	De acordo com o previsto na Instrução Normativa CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e conseqüentemente serem divulgadas de acordo com a política da Administradora. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Bruno Duque Horta Nogueira				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---