

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ Nº 35.652.102/0001-76

ISIN: BRPVBICTF003

Código de negociação B3 (*ticker*): PVBI11

Nome de Pregão: FII VBI PRI

FATO RELEVANTE

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), e a VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **INFORMAM** aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, em continuidade ao fato relevante sobre aprovação e início da oferta pública primária de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Novas Cotas”, “Preço de Emissão” e “Oferta”, respectivamente), divulgado pelo Fundo em 27 de julho de 2021 (“Fato Relevante Sobre o Início da Oferta”), o qual previa que o preço de emissão das Novas Cotas seria atualizado com base no valor de mercado das cotas, nos termos do Inciso I do Art. 18 do Regulamento, que o valor de mercado das cotas não sofreu variação significativa, de forma que o Preço de Emissão será mantido em R\$ 95,38 (noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária.

Conforme divulgado no Fato Relevante Sobre o Início da Oferta, os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, ou seja, a partir de 03 de agosto de 2021 e (a) até 13 de agosto de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 16 de agosto de 2021, inclusive, junto à BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), entrando em contato no e-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência, é recomendado que os Cotistas entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora para o exercício do direito de preferência, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do escriturador das cotas do Fundo.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Adicionalmente ao informado por meio do Fato Relevante Sobre o Início da Oferta, conforme aprovado na presente data por meio de novo ato do Administrador, o Fundo e o Gestor informam que o pipeline indicativo para destinação dos recursos da Oferta será o seguinte, a ser alocado pelo Gestor conforme montante a ser captado no âmbito da Oferta:

(i) a aquisição da fração ideal de até 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 196.206 no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, consistente em uma torre de escritórios comerciais, denominada por **Torre B JK**, com custos de aquisição estimados em aproximadamente R\$ 237.800.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) para aquisição da totalidade de referida fração ideal;

(ii) pré-pagamento dos créditos imobiliários cedidos à RB Capital Companhia de Securitização (“Securizadora”) que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 349 da 1ª Emissão da Securitizadora, denominado “**CRI JK**”, no valor nominal de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais);

(iii) pagamento da 2ª (segunda) parcela referente ao preço de aquisição da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do edifício denominado de “**Union Faria Lima**” a ser desenvolvido na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 822, objeto da matrícula nº 200.151 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S/A., inscrito no CNPJ sob o nº28.299.657/0001-10, no valor estimado de R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais); e

(vi) o restante será destinado para a formação de caixa para o Fundo.

Caso o Fundo venha a captar montante inferior ao necessário para a destinação em quaisquer dos itens acima elencados, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento em Ativos, conforme definidos no Regulamento.

DESCONTO NA TAXA DE GESTÃO EM FUNÇÃO DA CAPTAÇÃO NA OFERTA

Conforme e nos termos previamente divulgados no Fato Relevante Sobre o Início da Oferta, o Gestor destaca que concederá ao Fundo uma redução em sua taxa de gestão e, conseqüentemente, na Taxa de Administração (conforme abaixo definida), condicionada à captação mínima de R\$ 19.999.992,00 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e dois reais) no âmbito da Oferta (“Captação Mínima” e “Redução na Taxa de Gestão”, respectivamente).

A taxa de gestão recebida pelo Gestor atualmente é reduzida até o limite do necessário para que a distribuição aos cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a, no mínimo, 0,542% (quinhentos e quarenta e dois milésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo, tendo em vista desconto dado no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo (“Desconto Condicionado Atual”), cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da taxa de gestão abatido do Desconto Condicionado Atual, observado que o Desconto Condicionado Atual somente vigorará até o 24º (vigésimo quarto) mês contados do encerramento da oferta pública da primeira emissão de cotas do Fundo, ou seja, até 27 de julho de 2022.

Em razão da presente Emissão, condicionada à Captação Mínima, a taxa de gestão devida ao Gestor, entre o encerramento da Oferta até o 12 (décimo segundo) mês contados do encerramento da Oferta será reduzida até o limite do necessário para que a distribuição aos cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a, no mínimo, R\$ 0,56 (cinquenta e seis centavos) (“Novo Desconto Condicionado”), cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da taxa de gestão abatida do Novo Desconto Condicionado

Nos termos acordados entre Administrador e o Gestor, a Redução na Taxa de Gestão implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no Contrato de Gestão, de forma que o Novo Desconto Condicionado em hipótese alguma aumentará a remuneração do Administrador nos termos da Taxa de Administração (conforme definida no Regulamento) tampouco implicará em montantes negativos para a taxa de gestão.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador ou no Fato Relevante Sobre o Início da Oferta.

São Paulo, 02 de agosto de 2021.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

e

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

*Administrador e Gestor, respectivamente, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME
PROPERTIES*