

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”), nos termos do artigo 17 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da 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”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties*”, formalizado pelo Administrador em 27 de julho de 2021 (“Ato do Administrador”), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), as quais, respeitado o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional dos Cotistas (conforme termos abaixo definidos), 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 (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Coordenador Líder”). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

Nos termos do Ato do Administrador, a Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. Não obstante, todos os Cotistas do Fundo na presente data poderão participar da Oferta Restrita

durante o Período de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras (conforme definidos abaixo), independentemente de sua qualificação.

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\$ 334.579.114,52 (trezentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil e cento e quatorze reais e cinquenta e dois centavos) (“Montante Inicial da Oferta Restrita”), correspondente a até 3.507.854 (três milhões, quinhentas e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 95,38 (noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme abaixo definida (“Preço da Emissão”). O Montante Inicial da Oferta Restrita poderá ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

O Preço da Emissão será atualizado e informado aos Cotistas por meio de novo fato relevante que será divulgado no Dia Útil anterior à data de início do Período de Preferência, de acordo com o valor de mercado das cotas, nos termos do Inciso I do Art. 18 do Regulamento.

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 701.570 (setecentas e uma mil, quinhentas e setenta) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta Restrita (“Emissão Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$ 19.974.861,12 (dezenove milhões, novecentos e setenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e um reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”), correspondente a 209.424 (duzentas e nove mil, quatrocentas e vinte e quatro) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), nos termos do Ato do Administrador.

As principais características da Oferta Restrita estão descritas no Ato do Administrador, que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários>Manual - Subscrição em Ambiente Escritural), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita.

Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº

400/03”). Caso a Oferta Restrita seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Restrita, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (abaixo definido), observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

Nos termos do inciso II do artigo 18 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 2º (segundo) dia útil após a divulgação deste Fato Relevante (“Data-Base”), o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre 03 de agosto de 2021, inclusive, e 16 de agosto de 2021, inclusive (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,36089032921, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, ou seja, a partir de 02 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.fundoslistados@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 entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência abaixo definido (“Data de Liquidação do Direito”).

de Preferência”), qual seja, 16 de agosto de 2021, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido).

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, podendo ainda ser acrescidas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Preferência (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 18 de agosto de 2021, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras”): (a) em 24 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 25 de agosto de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras no Período de Subscrição das Sobras e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), qual seja, 31 de agosto de 2021, existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder para os investidores profissionais, durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Cotistas, incluindo quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Restrita e menor que o Montante Inicial da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Durante o Período de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (“Instrução CVM nº 472/08” e “Investimentos Temporários”, respectivamente), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional em cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou ordem de investimento, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos

do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta Restrita:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Ato do Administrador Divulgação deste Fato Relevante da Oferta Restrita	27/07/2021
2	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	29/07/2021
3	Divulgação do Fato Relevante sobre Atualização do Preço de Emissão	02/08/2021
4	Início do período de exercício do Direito de Preferência	03/08/2021
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	13/08/2021
6	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/08/2021
7	Data de liquidação do Direito de Preferência	16/08/2021
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	17/08/2021
9	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	18/08/2021
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	24/08/2021
11	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	25/08/2021

12	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	31/08/2021
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direitos de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	01/09/2021

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no Período de Preferência e no Período de Subscrição das Sobras, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476/09 e na Instrução CVM nº 472/08.

O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 0,126% sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente à R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Restrita (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelo subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 95,50 (noventa e cinco reais e cinquenta centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta Restrita serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

DESCONTO NA TAXA DE GESTÃO EM FUNÇÃO DA CAPTAÇÃO NA OFERTA

A VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”) 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\$ 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 (décimo 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.

São Paulo, 27 de julho 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*