

LVBI | PATRIA LOGISTICA

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e **PATRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo" ou "LVBI11"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Nesta data o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV") e, concomitantemente, foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária ("Escritura Definitiva"), concluindo-se a alienação, em caráter *ad corpus*, do imóvel logístico localizado na Rua Portugal, nº 400, Cidade de Itapevi, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 3.584 do Registro de Imóveis de Itapevi ("Imóvel"), com área de terreno registrada de 60.268,00 m² e área total construída de 35.779,00 m² ("Transação").

O preço total da Transação é de **R\$ 103.700.000,00** (cento e três milhões e setecentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), a ser pago da seguinte forma:

- I. **Sinal: R\$ 34.066.666,67** (trinta e quatro milhões, sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), já recebido pelo Fundo e pago na data da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, a título de sinal e princípio de pagamento;
- II. **1ª Parcela: R\$ 34.066.666,67** (trinta e quatro milhões, sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), em até 6 (seis) meses contados da data da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, sujeita à correção pela variação do IPCA a partir da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva até a respectiva data de pagamento;
- III. **2ª Parcela: R\$ 35.566.666,66** (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), em até 12 (doze) meses contados da data da

PATRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, deduzido do valor depositado na **Conta Escrow** conforme parágrafo abaixo, será atualizado pela variação do IPCA a partir a partir da da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva até a respectiva data de pagamento; e

O valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), correspondente a parte da 2ª Parcela do Preço de Aquisição, foi depositado pela Compradora em conta vinculada ("Conta Escrow"), destinado a custear pendências e correções do Imóvel e a retificação de sua área. Após a conclusão das medidas pertinentes ou o decurso do prazo aplicável (de 12 meses contados da assinatura do CCV e da Escritura Definitiva), o eventual saldo da Conta Escrow, incluindo os rendimentos, será liberado ao Fundo.

O saldo do Preço de Aquisição correspondente à 1ª Parcela e à 2ª Parcela será garantido por alienação fiduciária do Imóvel, constituída em favor do Fundo na própria Escritura Definitiva, correndo por conta da Compradora todos os custos relativos à constituição e à formalização dessa garantia.

O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, será de R\$ 14.931.161,89 (quatorze milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e nove centavos), equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos por cota), a ser apurado proporcionalmente ao recebimento de cada parcela. Assim, o Preço é 16,8% (dezesseis vírgula oito por cento) superior ao valor investido e 0,7% (sete décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em março de 2026. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 10,3% a.a. (dez vírgula três por cento) ao ano.

A partir da assinatura da Escritura Definitiva, a Compradora foi imitada na posse indireta do Imóvel e assumiu todos os direitos e obrigações relacionados a ele, inclusive a posição de locadora nos contratos de locação vigentes, passando a fazer jus aos aluguéis e demais recebíveis decorrentes desses contratos. Assim, a partir da referida data, a Compradora passou fazer jus aos aluguéis e demais recebíveis decorrentes dos contratos de locação relativos ao Imóvel, sob o regime de competência, tendo a data de assinatura da Escritura Definitiva como data-base.

PATRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



A Transação está alinhada à estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo. Informações adicionais, inclusive os impactos financeiros e patrimoniais decorrentes da alienação, serão apresentadas oportunamente no relatório gerencial do Fundo, além da tese de desinvestimento anexada a este Fato Relevante.

Informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora¹ e da Gestora².

29 de setembro de 2026.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.

¹ [Site da administradora.](#)

² [Site da gestora.](#)

PÁTRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

