

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ nº 35.652.102/0001-76 - Código de Negociação: PVBI11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de, respectivamente, Administradora e Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES** inscrita no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), vem comunicar ao mercado em geral que:

O Fundo celebrou, na data de 20 de abril de 2021, o **Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel** (“PVC”) referente à **aquisição de 50%** (cinquenta por cento) da fração ideal 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 nº 28.299.657/0001-10.

O ativo Union Faria Lima contará com 10.083 m² de área bruta locável, dividida em 20 pavimentos com conjuntos que podem variar de 319 à 603 m². O projeto arquitetônico é assinado pelo arquiteto Pablo Slemenson e contará com especificações técnicas, padrão imobiliário AAA. A construção está sendo realizada pela Acry e foi iniciada em fevereiro de 2021, com previsão de entrega em outubro de 2023. O empreendimento será entregue ao Fundo com acabamento na modalidade *warm-shell*, que inclui piso elevado, forro, luminárias e distribuição de ar-condicionado no modelo *open-space*. A lavratura da escritura de compra e venda da fração de 50% do empreendimento ao Fundo está prevista para ocorrer após a conclusão da construção do empreendimento, sendo a conclusão desta de total responsabilidade do vendedor.

O valor total da transação é de R\$ 176.461.250,00 (cento e setenta e seis milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), sendo que, o pagamento será realizado em tranches, cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC, conforme descrito abaixo:

- 40% do valor total da transação serão desembolsados após certas condições suspensivas, a serem superadas pelo vendedor (“Primeira Parcela”);
- 20% do valor total da transação será pago em janeiro de 2022;
- 40% do valor da transação será pago após a emissão do Habite-se, prevista para outubro de 2023.

Adicionalmente, foi negociado com o vendedor o pagamento de uma renda mínima garantida (“RMG”) equivalente a 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento), sobre o capital investido que será devida a partir do pagamento da Primeira Parcela, 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.



Considerando a renda mínima garantida, essa aquisição representa um *cap rate* de 6,90% a.a. (seis inteiros e noventa centésimos por cento) e, a partir do pagamento da Primeira Parcela, um incremento na receita imobiliária inicial de R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

Mais detalhes sobre esta transação estarão disponíveis no próximo Relatório da Gestão.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

20 de abril de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Gestora