

## PVBI11 | FII VBI PRIME PROPERTIES

### Fato Relevante

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e **PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), vêm comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, foi lavrada a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda referente à **alienação da totalidade dos conjuntos comerciais nº 92 e 94** (“Conjuntos Comerciais”) do ativo denominado “**Vila Olímpia Corporate**”, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, estado São Paulo, bem como das respectivas vagas de garagem e demais áreas e direitos inerentes a tais Conjuntos Comerciais, com **área total de 756,32 m<sup>2</sup>** de BOMA, pelo montante total pago à vista de R\$ 20.042.480 (vinte milhões, quarenta dois mil e quatrocentos e oitenta reais) (“Preço”) (a “Transação”), representando **R\$ 26.500/m<sup>2</sup>**.

Os Conjuntos Comerciais foram adquiridos pelo Fundo em 02 de fevereiro de 2023 e não estão locados. O valor para aquisição dos Conjuntos Comerciais foi de **R\$ 15.401.496,27** (quinze milhões, quatrocentos e um mil, quatrocentos e noventa e seis reais e vinte e sete centavos), equivalente a R\$ 20.363,73/m<sup>2</sup> (vinte mil, trezentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos por metro quadrado), já considerando os custos da transação à época da aquisição (ITBI, custas e emolumentos cartoriais, honorário advocatícios, etc). A Transação gerou ao Fundo um **lucro em regime de caixa** de, aproximadamente, **R\$ 0,14/cota** (quatorze centavos por cota).

De acordo com a Gestora, o **Preço de venda dos Conjuntos Comerciais é 35,9%** (trinta e cinco vírgula nove por cento) **superior ao valor investido**, e a Transação gerará ao Fundo **retorno líquido (TIR) de 10,61% a.a.** (dez vírgula sessenta e um por cento ao ano) e **múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,22x**.

Vale ressaltar que o Fundo ainda detém área de 11.872 m<sup>2</sup> de BOMA da Torre B do Vila Olímpia Corporate, representando participação de, aproximadamente, 61% (sessenta e um por cento) na Torre B do ativo.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos complementares que se façam necessários, sendo que informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora ([clique aqui](#)) e da Gestora ([clique aqui](#)).

10 de fevereiro de 2025

Atenciosamente,

**PÁTRIA**  
GESTOR

**btg**pactual  
ADMINISTRADOR E  
ESCRITURADOR

Autorregulação  
**ANBIMA**  
Administração Fiduciária