

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**

CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76

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 credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador ("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 item 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"), resolve **aprovar** a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão"), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta Restrita, estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita", respectivamente). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no Regulamento.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta Restrita:

O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, é de até R\$ 350.000.009,45 (trezentos e cinquenta milhões, nove reais e quarenta e cinco centavos) ("Montante Inicial da Oferta Restrita"),

correspondente a até 3.533.569 (três milhões, quinhentas e trinta e três mil, quinhentas e sessenta e nove) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). 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).

Preço de Emissão:

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 99,05 (noventa e nove reais e cinco centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado, nos termos do inciso I do artigo 18 do Regulamento, que, em conjunto com a Taxa de Distribuição Primária, corresponde ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo em 30 de setembro de 2022.

Novas Cotas Adicionais:

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 706.713 (setecentas e seis mil, setecentas e treze) 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, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta Restrita ("Emissão Adicional"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 36.441.584,55 (trinta e seis milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Captação Mínima"), correspondente a 367.911 (trezentas e sessenta e sete mil, novecentas e onze) Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003

("Instrução CVM nº 400/03") e artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03. Caso a Oferta Restrita seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Profissionais e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Restrita ou da data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), conforme o caso, 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 colocação parcial da Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Direito de Preferência:

Nos termos do inciso II do artigo 18 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do fato relevante da Oferta Restrita ("Fato Relevante") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação do Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 3ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação

do Fato Relevante ("Data Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,35196687721.

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.

Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, o direito de informar se têm interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostariam de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Público Alvo:

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 ("Investidores Profissionais"), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, não estão sujeitas a esta condição.

Período de Colocação:	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de divulgação do comunicado de início da Oferta Restrita (" <u>Período de Colocação</u> ").
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.
Investimento Mínimo por Investidor	Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.
Taxa de Distribuição Primária:	Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 0,01429% (mil, quatrocentos e vinte e nove centésimos de milésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 0,01 (um centavo de real) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta Restrita (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
	Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos 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\$ 99,06 (noventa e nove reais e seis centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Destinação dos Recursos:

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, e serão potencialmente destinados ao cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como à aquisição de determinadas unidades do edifício comercial denominado "Vila Olímpia Corporate", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta Restrita serão descritos nos documentos da Oferta Restrita, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 1º de novembro de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: