

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES.**

CNPJ nº 35.652.102/0001-76

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFENTE A CONSULTA FORMAL**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora 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"), vem, por meio da presente, informar V.Sas. a respeito da Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia") a ser realizada em [•], por meio de consulta formal ("Consulta Formal"):

A Assembleia terá por objeto deliberar sobre as seguintes matérias ("Ordem do Dia"):

- (i) a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("Vendedora") em relação aos edifícios comerciais denominados (a) "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e (b) "Vila Olímpia Corporate", localizado em São Paulo, SP, na Rua Fidêncio Ramos, 302 de propriedade da Vendedora, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"); tendo como contraparte a Vendedora, por se tratar de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, em razão de tanto o Fundo quanto a Vendedora serem geridos pelo mesmo gestor. O preço de aquisição dos Imóveis é de R\$ 101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais) ("Preço de Aquisição"), que considerou o montante de aproximadamente R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do The One e R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do Vila Olímpia Corporate. O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas da respectiva proposta, e observados os documentos definitivos da transação: (i) o montante mínimo de R\$ 15.246.191,25 (quinze milhões,

duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição dos Imóveis (observados ainda os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo, bem como dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas), será realizado mediante a compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição dos Imóveis contra o Fundo, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão do Fundo.

- (ii) a aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FII's Conflitados Administradora") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FII's Conflitados Gestor" e, em conjunto com FII's Conflitados Administradora, "FII's Conflitados") desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição, na forma da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM n.º 160") ou oferta pública sob rito de registro automático de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM n.º 160, desde que respeitados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo, sendo a aquisição limitada a 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo e, (a) indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, CDI ou sem previsão de indexador; (b) duration do ativo no mínimo 1 mês; e (c) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora entende que o conflito de interesses constante, nas matérias colocadas em deliberação devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a gestora do Fundo para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**