

VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

CARTA DO GESTOR

CARTA DO GESTOR

A **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.274.775/0001-71 ("Gestora") na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, na presente data, encaminhou ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("ONEF") nova proposta de aquisição da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo ONEF em relação ao edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886, correspondente ao 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóvel"), de acordo com os termos e condições da proposta constante do Anexo I à presente correspondência.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri@vbirealestate.com.

ESTA CORRESPONDÊNCIA TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR O ENVIO DA PROPOSTA EM REFERÊNCIA, SENDO QUE A EFETIVAÇÃO DA TRANSAÇÃO ESTARÁ SUJEITA À OBSERVÂNCIA DAS CONDIÇÕES CONSTANTES DE TAL PROPOSTA, E, AINDA, DE SUA ACEITAÇÃO POR PARTE DO ONEF.

Atenciosamente,

São Paulo, 29 de junho de 2023.



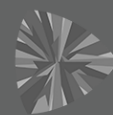
VBI
REAL ESTATE
GESTOR



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Prime Properties (PVBI11)

CARTA DO GESTOR

ANEXO I PROPOSTA



VBI
REAL ESTATE
GESTOR



ri@vbirealestate.com



www.pvbi11.com.br

São Paulo, 27 de junho de 2023.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora do ONEF")

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia
São Paulo - SP

Com cópia para

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. ("Consultora de Investimentos")

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia
São Paulo - SP

Ref. Atualização de Proposta para Aquisição

Prezados,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI" ou "Compradora", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, 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 **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do PVBI ("VBI"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade, respectivamente, de administradora e consultora de investimentos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("ONEF" ou "Vendedora"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, uma proposta atualizada para realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	Observados os termos aqui estabelecidos, o PVBI propõe a aquisição do Imóvel abaixo definido (" <u>Transação</u> "). O pagamento do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido) será realizado de acordo com as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo (" <u>Aquisição Imobiliária</u> ").
IMÓVEL	A totalidade das unidades e demais direitos titulados pela Vendedora em relação ao edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada

	em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886, correspondente ao 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("<u>Imóvel</u>").
PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO	A) Valor da Transação: R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades objeto da Proposta. B) Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de R\$ 28.873.872,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) 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 do Imóvel (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), 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 do Imóvel contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>"). Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária. Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o ONEF compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra dos imóveis com a obrigação de integralização de cotas de emissão do PVBI.

	Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do PVBI será fixado por ato do administrador que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão) ao montante de R\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo PVBI no dia 31 de março de 2023, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.
CONDIÇÕES PRECEDENTES	A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, observado que a Compradora poderá renunciar a quaisquer dessas condições ("<u>Condições Precedentes</u>"): (i) apresentação pela Vendedora da renúncia expressa da(s) locatária(s) do Imóvel ao exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária; (ii) a conclusão satisfatória pela Compradora da auditoria legal, técnica e ambiental do Imóvel, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>"); (iii) conclusão satisfatória, pela VBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) do Imóvel; (iv) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares ao Imóvel e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição; (v) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação; (vi) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o exclusivamente o Imóvel;

	(vii) captação de recursos, em dinheiro, pelo PVBI, em montante equivalente, no mínimo, ao valor descrito no item "i" da alínea "B" da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", acrescido dos recursos necessários para o pagamento das despesas, emolumentos e tributos relacionados à Transação; e (viii) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da VBI e/ou do PVBI.
EXCLUSIVIDADE	Uma vez aceita a presente Proposta, a Vendedora, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, do Imóvel ("<u>Exclusividade</u>"). Assim sendo, a Vendedora assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta ("<u>Prazo de Exclusividade</u>"), prorrogáveis na forma abaixo descrita. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, a Compradora poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Exclusividade até que a Transação seja concluída, ficando a Vendedora vinculada à deliberação havida no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária.
ETAPAS/CRONOGRAMA	Segue abaixo uma descrição das etapas que, a nosso ver, deverão ser observadas para fins de implementação da Transação: ▪ Convocação de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF; ▪ Realização de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF; ▪ Uma vez aprovada a realização da Transação, deverá ser iniciado os procedimentos para implementação das Condições Precedentes acima descritas (como, exemplificativamente, a realização de auditoria jurídica, comercial e financeira, notificação para eventual exercício de direito de preferência pelos locatários, etc.), bem como a negociação de Compromisso de Venda e Compra e/ou de Escritura Definitiva;

	▪ O PVBI iniciará uma nova emissão de cotas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sendo que, no âmbito de tal emissão deverá ser observado o direito de preferência dos então atuais cotistas do fundo, podendo ainda se estabelecer procedimentos de colocação de sobras e de montante adicional; ▪ No âmbito da oferta a mercado, o ONEF deverá, conforme o caso, subscrever e integralizar cotas de emissão do PVBI, mediante a compensação de eventuais créditos detidos pelo ONEF contra o PVBI em decorrência do instrumento de alienação do Imóvel. A expectativa de conclusão das etapas da Transação é de 90 (noventa) dias a contar da aprovação da Transação na Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, salvo qualquer indício ou apontamento verificado durante a auditoria técnica, ambiental e legal do Imóvel.
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da Compradora. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação para fins das deliberações da Vendedora necessárias à consecução da Transação, bem como é autorizada a divulgação de informações exigidas em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial ou governamental aplicável.
NOTIFICAÇÕES	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060 e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com
VALIDADE	Esta Proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora (" <u>Prazo de Validade</u> "), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, de modo que o Administrador do ONEF deverá tomar todas as cautelas e adotar todas as providências necessárias para que, no momento de realização de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, a presente Proposta esteja válida. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, a Compradora poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação

	prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Validade até que a Transação seja concluída.
--	---

Assim, nos termos dos itens 3.4.3. e 13.3. do regulamento do ONEF, entendemos que deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, para fins de deliberação quanto à liquidação do ONEF, sem quaisquer outros atos posteriores de gestão em relação ao ONEF ou aos ativos integrantes de sua carteira, bem como a destinação dos recursos decorrentes da alienação do Imóvel pelo ONEF (inclusive aqueles eventualmente decorrentes da entrega de cotas de emissão do PVBI). Adicionalmente, tendo em vista a configuração final dos ativos que poderão ser detidos pelo ONEF, é de se considerar também eventuais ajustes necessários ao regulamento do ONEF para fins de que este detenha, diretamente, as cotas de emissão do PVBI, na hipótese de se implementar a situação descrita no inciso "ii" da Seção "Transação", acima.

A partir do momento em que a presente Proposta e a Transação seja deliberada e aprovada pela maioria dos cotistas do ONEF, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária ("AGC"), as respectivas partes deverão, de boa-fé, tomar todas as providências necessárias para a implementação da Transação do menor prazo adequadamente necessário, levando em consideração a natureza desta operação. Dessa forma, são deveres da Administradora do ONEF, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF¹, bem como das demais partes, a observância das seguintes condutas para a efetivação da Transação:

- a) as partes deverão negociar, de boa-fé, os termos e condições atinentes aos instrumentos que formalizarão a Transação, em consonância com as melhores práticas de mercado em operações da mesma natureza da Transação e neste sentido, a discussão a respeito de tais termos e condições deverá ser dirigida com vistas a se efetivamente implementar a Transação, sem a imposição de empecilhos irrazoáveis, pautando-se a conduta das partes pela transparência e previsibilidade dos compromissos assumidos. Para fins deste dispositivo, o ONEF e o PVBI eventualmente celebrarão um Compromisso de Venda e Compra sujeito à implementação de condições precedentes usualmente aplicáveis em operações desta natureza e, uma vez implementadas tais condições, será celebrada a respectiva Escritura Definitiva;
- b) as partes deverão indicar representantes com capacidade decisória que, por sua vez, deverão assídua e ativamente participar de reuniões, conferências telefônicas ou vídeo conferências com periodicidade, no mínimo, semanal, para fins de discussão dos instrumentos que formalizarão a Transação, bem como sobre os procedimentos e providências necessárias para a implementação da Transação;
- c) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão fornecer, prontamente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do respectivo pedido, todos os documentos e informações solicitadas pelo PVBI, inclusive aqueles relativos à auditoria

¹ Destacamos que o regulamento do ONEF faz referência, em algumas passagens, ao termo "Gestora", embora não tenhamos conseguido verificar a identidade deste, ou mesmo se o ONEF conta com este prestador de serviços.

jurídica, técnica ou financeira relativa ao ONEF, ao Imóvel, seu respectivo condomínio e demais escopos inerentes à Transação, observados eventuais prazos necessários para a própria obtenção dos referidos documentos junto a órgãos governamentais, devendo a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF demonstrar a evidência da solicitação de tais documentos. Por outro lado, em relação aos documentos que já estejam (ou que já devessem) estar em posse da Administradora do ONEF, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF, tais documentos e informações deverão ser encaminhados no prazo acima descrito;

- d) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão tomar todas as providências necessárias para a realização de visitas técnicas ao Imóvel, inclusive por parte de eventuais terceiros contratados pelo PVBI ou pela VBI, para fins de avaliação técnica do empreendimento;
- e) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a Gestora do ONEF deverão (i) enviar cópia dos contratos de locação, bem como dos respectivos aditamentos e demais documentos correlatos (incluindo planilha com o fluxo existente de locações) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contado da AGC; e (ii) enviar aos locatários do Imóvel as notificações de direito de preferência conforme minutas preparadas pela Compradora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis de seu recebimento;
- f) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão emvidar seus melhores esforços para que a Transação seja implementada durante o Prazo de Exclusividade, seguindo cronograma tentativo proposto pela Compradora, sendo que esta poderá prorrogar automaticamente o Prazo de Exclusividade até a conclusão da Transação.

A eventual aprovação da Transação em sede de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, ou ainda, em outros órgãos de governança de tal fundo, implica na obrigação, por parte da Administradora do ONEF, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Transação, sob pena de responsabilização, civil ou administrativa, das respectivas partes.

Cumpre-nos destacar que a Administradora do ONEF, eventualmente em conjunto com a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF, é responsável pela adequada convocação, instalação e condução da Assembleia Geral Extraordinária, de modo que, caso a Transação seja eventualmente aprovada, estas deverão pautar suas condutas, de forma diligente e de boa-fé, no sentido de se fazer cumprir o quanto deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.