

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

CNPJ 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") 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 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 S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), resolve **aprovar** a realização da 4ª (quarta) 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, em regime de 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, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", 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:

O valor total da Oferta, 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, é de até R\$ 350.000.015,04 (trezentos e cinquenta milhões e quinze reais e quatro centavos)

("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a até 3.425.328 (três milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil e trezentos e vinte e oito) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). O Montante Inicial da Oferta poderá ser 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\$ 102,18 (cento e dois reais e dezoito 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 31 de março de 2023.

Novas Cotas Adicionais:

Não será admitido pelo Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160.

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 18.801.120,00 (dezoito milhões, oitocentos e um mil e cento e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Captação Mínima"), correspondente a 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta 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 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 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 ("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 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 4ª 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 0,282100916.

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 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 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ("Período de Colocação").

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, 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 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta 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 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\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta 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 (i) 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, e (ii) do edifício comercial denominado "The One", localizado na Cidade

de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, Vila Nova Conceição.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta, 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, 30 de junho de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: