

ANÚNCIO DE INÍCIO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 7ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ nº 35.652.102/0001-76

No montante, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, de até
R\$ 350.000.269,12

(trezentos e cinquenta milhões e duzentos e sessenta e nove reais e doze centavos)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/144, em 07 de maio de 2024.

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos da Resolução da CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora e intermediária líder (“Coordenador Líder” e “Administrador”), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, “Ofertantes”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de, inicialmente, até 3.473.259 (três milhões, quatrocentas e setenta e três mil e duzentos e cinquenta e nove) cotas da 7ª emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Oferta”), conforme definido no Fato Relevante da Oferta, pelo valor unitário de R\$ 100,77 (cem reais e setenta e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, conforme definida no Fato Relevante da Oferta, perfazendo o montante total de até R\$ 350.000.269,12 (trezentos e cinquenta milhões e duzentos e sessenta e nove reais e doze centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o montante inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo no Fato Relevante da Oferta), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”) a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”)¹, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

A 7ª Emissão foi aprovada por meio de Ato do Administrador datado de 07 de maio de 2024.

I. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

¹ Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM n 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

#	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Registro da Oferta e Divulgação do Ato do Administrador	07/05/2024
2	Divulgação deste Anúncio de Início e do Fato Relevante Início da Oferta	08/05/2024
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	13/05/2024
4	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	15/05/2024
5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	27/05/2024
6	Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/05/2024
7	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/05/2024
8	Liquidação do Direito de Preferência	28/05/2024
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	29/05/2024
10	Início do período de subscrição	29/05/2024
11	Data limite para o encerramento do período de subscrição e liquidação da Oferta	31/10/2024
12	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	01/11/2024

**As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor.*

** Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da B3 e da CVM.*

II. INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, a B3 e à CVM nos endereços a seguir indicados:

Administradora e Coordenador Líder: content.btgpactual.com (neste *website* clicar em "*Research*", procurar por "PVBI11", clicar em "Comunicados" e então, localizar o documento desejado);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, CEP 22.250-040

Rio de Janeiro, RJ

At.: Gustavo Piersanti

Tel.: + 55 (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 07 DE MAIO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/144, CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NO ARTIGO 26, VI, "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, NA FORMA E NOS TERMOS DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976 ("LEI Nº 6.385/76"), DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS, REGULATÓRIAS E AUTORREGULATÓRIAS APLICÁVEIS ORA VIGENTES. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS" VIGENTE A PARTIR DE 02 DE FEVEREIRO DE 2024.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é de 08 de maio de 2024.

GESTOR



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR

