

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

CNPJ nº 35.652.102/0001-76

O **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 Fazenda (“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:

1. **Aprovar** a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Novas Cotas” e “Emissão”), em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), com as principais 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 (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor em geral, nos termos do art. 26, inciso VII da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Itaú BBA") e do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Banco Safra" e, em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os "Coordenadores"). O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"), exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores.

**Quantidade de Novas Cotas:**

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo, será de, inicialmente, 7.971.304 (sete milhões e novecentas e setenta e uma mil e trezentas e quatro) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

**Montante Inicial da Oferta:**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 800.000.069,44 (oitocentos milhões e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

**Preço de Emissão:**

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 100,36 (cem reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do inciso I, item (i) do artigo 18 do Regulamento, que corresponde ao valor patrimonial das cotas representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas até então emitidas pelo Fundo em 28 de dezembro de 2023.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Será devida taxa no valor de R\$ 2,37 (dois reais e trinta e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,36% (dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, exceto parte da Comissão de Distribuição e a totalidade da Comissão de Coordenação e Estruturação, ambas devidas aos Coordenadores, que serão arcadas pelo Gestor e não serão consideradas para fins do cálculo da Taxa de Distribuição Primária, 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, exceto parte da Comissão de Distribuição e a totalidade da Comissão de Coordenação e Estruturação devida aos Coordenadores que serão arcados pela Gestora.

**Taxa de Ingresso e/ou Saída:**

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

**Preço de Subscrição:**

Considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), quando da subscrição e integralização

de cada Nova Cota, será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 102,73 (cento e dois reais e setenta e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

**Lote Adicional:**

O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Administrador, em comum acordo com o Gestor e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, equivalente a 1.992.826 (um milhão e novecentas e noventa e duas mil e oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas, representando o valor de R\$ 200.000.017,36 (duzentos milhões e dezessete reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da 6ª Emissão.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

**Lote Suplementar**

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente ao montante de 498.207 (quatrocentas e noventa e oito mil e duzentas e sete) Novas Cotas, representando o valor de R\$ 50.000.054,52 (cinquenta milhões e cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o

prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre o Administrador, o Gestor e os Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores e aos Cotistas ou terceiroscessionários que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos Rendimentos Pro Rata (conforme definido no fato relevante da Oferta), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, 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.

#### **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 anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") 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 Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 6ª Emissão ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Período de Exercício 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 Anúncio de Início (“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 0,43293554133.

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.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3, através do seu respectivo agente de custódia, e do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

**Público-alvo:**

A Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do

Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**Registro da Oferta:**

A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160.

**Período de Distribuição:**

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 ("Período de Distribuição").

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação do Direito de Preferência 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**

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 50 (cinquenta) Novas Cotas, correspondente a R\$ 5.018,00 (cinco mil e dezoito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 5.136,50 (cinco mil e cento e trinta e seis reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo os casos que venham a ser definidos nos documentos da Oferta.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo aquisição de Ativos Alvo e de Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), nos termos dos artigos 3º e 4º do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados

pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, bem para o eventual pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, e o reforço de seu caixa.

**Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado**

As Novas Cotas ofertadas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos” (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação dos Coordenadores, para intermediar a Oferta na qualidade de instituições distribuidoras, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de Participantes Especiais, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta.
3. Submeter o presente instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de Novas Cotas.

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, 29 de janeiro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: