

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES
CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76; Código de negociação (ticker) PVB111

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

O **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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME 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, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), vem por meio desta, convocar os titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância, no dia **18 de agosto de 2020, às 11:00 (onze horas)**, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, e do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Assembleia”, respectivamente), tendo como Ordem do Dia deliberar sobre:

- (i) A aquisição, pelo Fundo, da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, com matrícula nº 180.302 do 4ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP, de propriedade do **Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.022.993/0001-44, o qual é administrado pelo Administrador e tem como consultor imobiliário a gestora do Fundo, a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestor”) — **caracterizando, portanto, situação de conflito de interesse do Administrador e do Gestor**, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) — mediante o pagamento à vista pelo Fundo do montante estimado de, aproximadamente, R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões quinhentos e vinte mil setecentos e noventa e seis reais), considerando os custos diretamente relacionados à celebração da respectiva escritura de compra e venda e à transmissão do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, as despesas e emolumentos cartoriais, o pagamento de ITBI¹; com a consequente autorização para que o Administrador pratique todos os atos necessários para a realização da referida aquisição; e
- (ii) A aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações representativas do capital social da **CBLA Empreendimento Imobiliário S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, que possui como único ativo o Edifício Park Tower, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3521, com matrícula nº 118.246 do 1ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo que tais ações serão adquiridas (a) do **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.288.558/0001-30, o qual tem como gestora o Gestor; e (b) da **BREOF PARTNERS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.985.247/0001-93, a qual é controlada pelo **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, acima qualificado — **caracterizando, portanto, situação de**

¹ Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

conflito de interesse do Gestor, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472 —, mediante o pagamento à vista pelo Fundo do montante estimado de, aproximadamente, R\$ 422.300.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões e trezentos mil reais), considerando os custos diretamente relacionados à sua aquisição, incluindo, mas não se limitando a, as despesas e emolumentos cartoriais, o pagamento de ITBI², com a conseqüente alteração para que o Administrador pratique todos os atos necessários para a realização da referida aquisição.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL

Conforme disposto no art. 45 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, conforme previsto no art. 49 do regulamento, não podem votar na Assembleia: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

De acordo com o parágrafo primeiro do art. 42 do Regulamento, a Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações constantes da Ordem do Dia deverão ser tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto.

Os documentos pertinentes às matérias objeto da Ordem do Dia, incluindo a Proposta do Administrador e o Manual de Exercício de Voto, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual (neste link, acessar “Fundos BTG Pactual” no topo da página, e na sequência clicar em “FII VBI Prime Properties” e, então, em “Documentos”).

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma “Webex” (“Plataforma”).

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço: <https://btgevents.webex.com/btgevents->

² Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

pt/onstage/g.php?MTID=e2a5175fab5c6b6c953a72ed8f658e3bf
btgpactual2020).

(senha de acesso:

Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado, ao endereço de e-mail informado, o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação.

Na data da Assembleia, solicitamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, **30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da Assembleia.**

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério - postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia.

O Administrador não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

A Assembleia será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Não será permitido o acesso à Plataforma tampouco a participação na Assembleia àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que o Administrador não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: **(i)** de e-mail endereçado a SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (preferencialmente na forma do Anexo I deste Edital), bem como os respectivos documentos de

identificação e/ou representação³; ou (ii) para os Cotistas que tenham seu e-mail cadastrado junto ao custodiante de suas cotas ou junto ao escriturador das cotas, por meio do link enviado pelo Administrador por e-mail juntamente com este Edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (*chat*) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e o Administrador abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado das deliberações será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas acima. As manifestações de voto recebidas pelo Administrador serão aceitas independentemente do acesso pelo Cotista à Plataforma da Assembleia.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, a Assembleia será reinstalada no dia 20 de agosto de 2020, às 17:00 (dezessete) horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link <https://btgevents.webex.com/btgevents-pt/onstage/g.php?MTID=e51cfba641d54ca89ae97ace222746507> (senha de acesso: btgpactual2020).

Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo.

Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, 03 de agosto de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador

³ (i) **Para Cotistas Pessoas Físicas:** cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; (ii) **para Cotistas Pessoas Jurídicas:** cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (iii) **para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima. (iv) **para Cotistas representados por procuração:** o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.

Anexo I
Modelo de Manifestação de Voto

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 18 de agosto de 2020.

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76 (“Fundo”), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), a realizar-se no dia 18 de agosto de 2020, às 11:00 (onze horas), nos termos do regulamento do Fundo (“Assembleia” e “Edital de Convocação”, respectivamente), nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, manifesto abaixo meu voto com relação à ordem do dia da Assembleia, com a consequente autorização ao Administrador e ao Gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários:

(i) **A aquisição, pelo Fundo, da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, com matrícula nº 180.302 do 4ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.022.993/0001-44, o qual é administrado pelo Administrador e tem como consultor imobiliário a gestora do Fundo, a VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestor”) – caracterizando, portanto, situação de conflito de interesse do Administrador e do Gestor, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) – mediante o pagamento à vista pelo Fundo do montante estimado de, aproximadamente, R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões quinhentos e vinte mil setecentos e noventa e seis reais), considerando os custos diretamente relacionados à celebração da respectiva escritura de compra e venda e à transmissão do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, as despesas e emolumentos cartoriais, o pagamento de ITBI; com a consequente autorização para que o Administrador pratique todos os atos necessários para a realização da referida aquisição:**

- () votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Edifício Faria Lima 4440, nos termos descritos no Edital de Convocação.
- () votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Edifício Faria Lima 4440.
- () **abster-se de votar** sobre a aquisição pelo Fundo do Edifício Faria Lima 4440;
- () abster-se de votar por estar o Cotista em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

- (ii) A aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações representativas do capital social da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, que possui como único ativo o Edifício Park Tower, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3521, com matrícula nº 118.246 do 1ª Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo que tais ações serão adquiridas (a) do BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.288.558/0001-30, o qual tem como gestora o Gestor; e (b) da BREF PARTNERS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.985.247/0001-93, a qual é controlada pelo BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, acima qualificado — caracterizando, portanto, situação de conflito de interesse do Gestor, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472 —, mediante o pagamento à vista pelo Fundo do montante estimado de, aproximadamente, R\$ 422.300.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões e trezentos mil reais), considerando os custos diretamente relacionados à sua aquisição, incluindo, mas não se limitando a, as despesas e emolumentos cartoriais, o pagamento de ITBI, com a consequente alteração para que o Administrador pratique todos os atos necessários para a realização da referida aquisição:
- () votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Edifício Park Tower, nos termos descritos no Edital de Convocação .
- () votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Edifício Park Tower.
- () **abster-se de votar** sobre a aquisição pelo Fundo do Edifício Park Tower;
- (). abster-se de votar por estar o Cotista em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ: