

São Paulo, 04 de maio de 2023.

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**.

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

A **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, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo"), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), conforme facultado pelo art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), a qual tem por objeto deliberar sobre as seguintes matérias ("Ordem do Dia"):

- (i) Autorizar, na forma do artigos 18 da, XI, 34, V da Instrução CVM nº 472 e artigo 31, XI do regulamento do Fundo ("Regulamento"), situação de conflito de interesses, para que o Fundo adquira a totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("Vendedora"), em razão de tanto o Fundo quanto a Vendedora serem geridos pelo mesmo gestor, em relação aos edifícios comerciais denominados (a) "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e (b) "Vila Olímpia Corporate", localizado em São Paulo, SP, na Rua Fidêncio Ramos, 302 de propriedade da Vendedora, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"). O preço de aquisição dos Imóveis é de R\$ 101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais) ("Preço de Aquisição"), que considerou o montante de aproximadamente R\$ 31.500,00 (trinta e

um mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do The One e R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do Vila Olímpia Corporate. O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas da respectiva proposta, e observados os documentos definitivos da transação: (i) o montante mínimo de R\$ 15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) 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 dos Imóveis (observados ainda os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo, bem como 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 dos Imóveis contra o Fundo, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão do Fundo.

(ii) a autorização para (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administradora") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestor") e, em conjunto com FIIs Conflitados Administradora, "FIIs Conflitados") desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição, na forma da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") ou oferta pública sob rito de registro automático de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, desde que respeitados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo, sendo a aquisição limitada a 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(iii) a autorização para aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo e, (a) indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, CDI ou sem previsão de indexador; (b) duration do ativo no mínimo 1 mês; e (c) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM.

A deliberação das matérias do dia, acima expostas, apenas serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas

votantes que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, nos termos dos art. 18 e 20, ambos da Instrução CVM nº 472. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 05 de junho de 2023.

Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, nos termos do Anexo I abaixo, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada 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 (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

Ressaltamos que, nos termos do art. 22 da Instrução CVM nº 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de publicação da Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A Administradora optou pela realização desta Assembleia Geral Extraordinária de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral.

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site da administradora no endereço: <https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 12 de junho de 2023.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ANEXO I – MODELO DE CARTA RESPOSTA

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 04 de maio de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 04 de maio de 2023 aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto com relação às seguintes pautas da Ordem do Dia:

- (i) Autorizar, na forma do artigos 18 da, XI, 34, V da Instrução CVM nº 472 e artigo 31, XI do regulamento do Fundo ("Regulamento"), situação de conflito de interesses, para que o Fundo adquira a totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("Vendedora"), em razão de tanto o Fundo quanto a Vendedora serem geridos pelo mesmo gestor, em relação aos edifícios comerciais denominados (a) "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e (b) "Vila Olímpia Corporate", localizado em São Paulo, SP, na Rua Fidêncio Ramos, 302 de propriedade da Vendedora, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"). O preço de aquisição dos Imóveis é de R\$ 101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais) ("Preço de Aquisição"), que considerou o montante de aproximadamente R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do The One e R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do Vila Olímpia Corporate. O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas da respectiva proposta, e observados os documentos definitivos da transação: (i) o montante mínimo de R\$ 15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) 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 dos Imóveis (observados ainda os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo, bem

como 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 dos Imóveis contra o Fundo, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão do Fundo.

Voto:

- ☐ **SIM**, aprovo aprovo;
- ☐ **NÃO**, não aprovo;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) a autorização para (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administradora") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestor") e, em conjunto com FIIs Conflitados Administradora, "FIIs Conflitados") desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição, na forma da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") ou oferta pública sob rito de registro automático de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, desde que respeitados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo, sendo a aquisição limitada a 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Voto:

- ☐ **SIM**, aprovo;
- ☐ **NÃO**, não aprovo;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(iii) a autorização para aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou

pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os critérios de alocação da política de investimento do Fundo e, (a) indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, CDI ou sem previsão de indexador; (b) duration do ativo no mínimo 1 mês; e (c) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM;

Voto:

- ☐ **SIM**, aprovo;
- ☐ **NÃO**, não aprovo;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2023.

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: