

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES**

CNPJ/ME Nº 35.652.102/0001-76

ISIN: BRPVBICTF003

Código de negociação B3 (*ticker*): PVBI11

Nome de Pregão: FII VBI PRI

**COMUNICADO AO MERCADO**

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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) 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”), em complemento aos fatos relevantes divulgados em 27 de julho de 2021 (“Fato Relevante da Oferta”) e em 02 de agosto de 2021 (“Novo Fato Relevante da Oferta” e, quando em conjunto com o Fato Relevante da Oferta, os “Fatos Relevantes da Oferta”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência (“Direito de Preferência”) conferido aos Cotistas no âmbito da oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Oferta Restrita”), realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), conforme Fatos Relevantes da Oferta e nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties*”, formalizado pelo Administrador em 27 de julho de 2021 e do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties*” formalizado em 02 de agosto de 2021.

Durante o prazo para o exercício do Direito de Preferência, iniciado em 03 de agosto de 2021 (inclusive) e encerrado em 16 de agosto de 2021 (inclusive) (“Período de Preferência”), os Cotistas puderam exercer o Direito de Preferência na subscrição de 3.507.854 (três milhões, quinhentas e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) novas cotas (“Novas Cotas”), a R\$ 95,38 (noventa e cinco reais e trinta e oito centavos) (“Preço da Emissão”), a ser acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Fato Relevante da Oferta), no montante de R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota, totalizando o montante de R\$ 95,50 (noventa e cinco reais e cinquenta centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

No Período de Preferência, houve a colocação de 157.967 (cento e cinquenta e sete mil, novecentas e sessenta e sete) Novas Cotas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo que não houve exercício do Direito de Preferência junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), remanescendo, portanto, 4.051.457 (quatro milhões, cinquenta e um mil, quatrocentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, considerando o acréscimo de 701.570 (setecentas e um mil, quinhentas e setenta) Novas Cotas oriundas da Emissão Adicional, conforme definidas no Fato Relevante da Oferta, no montante total de R\$ 386.427.968,66

(trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, novecentos e sessenta e oito reais e sessenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme definido no Fato Relevante da Oferta).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 18 de agosto de 2021, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”): (a) até 24 de agosto de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 25 de agosto de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Durante o Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, cada Cotista que exerceu seu Direito de Preferência com reserva de sobras poderá subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas de 25,71064037720, o qual é o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Preferência considerando a emissão das Novas Cotas Adicionais, conforme definidas no Fato Relevante da Oferta); e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada Cotista no Período de Preferência.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Observa-se que os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão

exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista 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.

Conforme divulgado no Fato Relevante da Oferta, é admitida a distribuição parcial das Novas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 19.974.861,12 (dezenove milhões, novecentos e setenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e um reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), correspondente a 209.424 (duzentas e nove mil, quatrocentas e vinte e quatro) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, os Cotistas, incluindo quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional: (i) deveriam, no exercício do Direito de Preferência e deverão, no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) tiveram, no exercício do Direito de Preferência e, terão no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Restrita e menor que o Montante Inicial da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deveria e/ou deverá, conforme o caso, indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Durante o Período de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exerceu ou exercerá seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (“Instrução CVM nº 472/08” e “Investimentos Temporários”, respectivamente), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional em cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional terá início no dia 18 de agosto de 2021 (inclusive), seguindo o seguinte cronograma da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Ato do Administrador Divulgação do Fato Relevante da Oferta Restrita	27/07/21
2	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	29/07/21
3	Divulgação do Fato Relevante sobre Atualização do Preço de Emissão	02/08/21
4	Início do período de exercício do Direito de Preferência	03/08/21
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	13/08/21
6	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/08/21
7	Data de liquidação do Direito de Preferência	16/08/21
8	Divulgação deste Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	17/08/21
9	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	18/08/21
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	24/08/21
11	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	25/08/21

13	Divulgação do Fato Relevante sobre Rateio do Montante Adicional	26/08/21
14	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	31/08/21
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direitos de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	01/09/21

\*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 do Fundo.

Após o encerramento do Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Fundo divulgará um comunicado ao mercado para informar aos Cotistas e ao mercado em geral a quantidade de Novas Cotas que foram destinadas ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o eventual rateio em caso de excesso de demanda do Montante Adicional.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante da Oferta ou no regulamento do Fundo.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 17 de agosto de 2021.

Atenciosamente,

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

*Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties*