

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

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), Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador") do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 ("Fundo"), resolve, nos termos do Artigo 33 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco 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, e 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"), **aprovar** a 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), com as características abaixo:

| | |
|--|---|
| Regime de Distribuição das Novas Cotas: | Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), nos termos do art 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (" <u>Resolução CVM nº 160</u> " e " <u>Oferta</u> ", respectivamente). |
| Montante Inicial da Oferta: | O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 28.000.485,90 (vinte e oito milhões, quatrocentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "). |
| Quantidade de Novas Cotas: | Serão emitidas, inicialmente, 286.245 (duzentas e oitenta e seis mil e duzentas e quarenta e cinco) cotas (" <u>Novas Cotas</u> "). |
| Preço de Emissão: | Valor unitário de R\$ 97,82 (noventa e sete reais e oitenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (" <u>Preço de Emissão</u> "), valor este fixado, nos termos do item II do Parágrafo Segundo do Artigo 33 do Regulamento. |
| Coordenador Líder: | Será o próprio Administrador (" <u>Coordenador Líder</u> "). |
| Distribuição Parcial e Captação Mínima: | Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, no valor de R\$ 97,82 (noventa e sete reais e oitenta e dois centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, mediante a emissão de 1 (uma) Nova Cota. |

| | |
|--|---|
| Direito de Preferência: | Os Cotistas do Fundo, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do fato relevante da Oferta (" <u>Data Base</u> " e " <u>Fato Relevante</u> ", respectivamente), terão o direito de preferência na subscrição de 286.245 (duzentas e oitenta e seis mil e duzentas e quarenta e cinco) Novas Cotas objeto da Oferta (" <u>Direito de Preferência</u> "), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,13289657378 observados os termos e condições descritos no Fato Relevante. |
| Público-Alvo: | A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (" <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição. |
| Prazo de Colocação: | Nos termos do art. 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (" <u>Prazo de Colocação</u> "). |
| Procedimento de Distribuição: | A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. |
| Forma de Subscrição e Integralização: | As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (abaixo definido), observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas, por determinados investidores, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo. |

| | |
|---|---|
| Investimento Mínimo por Investidor | Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional. |
| Taxa de Distribuição Primária: | Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 0,18 (dezoito centavos de real) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, 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. |
| Destinação dos Recursos: | Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. |
| Demais Termos e Condições: | Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta, de forma discricionária e ativa pelo Gestor. |

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: