

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
VBI REITS FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 35.507.457/0001-71

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador") do **VBI REITS FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 ("Fundo"), resolve, nos termos da cláusula 4.4. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do ato declaratório nº 12.874, de 09 de março de 2013, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), **aprovar** a 3ª emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:	A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada (" <u>Coordenador Líder</u> "), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (" <u>Resolução CVM nº 160</u> "). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> "), observado o disposto no Regulamento.
Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta:	A oferta pública de distribuição primária compreenderá até 13.199.678 (treze milhões cento e noventa e nove mil seiscentos e setenta e oito) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). O montante total da oferta (" <u>Montante Inicial da Oferta</u> ") será de R\$ 1.000.007.605,28 (um bilhão, sete mil, seiscentos e cinco reais e vinte e oito centavos), sendo certo que o valor será corrigido pela variação do

	patrimônio do Fundo até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início.
Preço de Emissão:	O valor de emissão das Novas Cotas, com base na sugestão do Gestor do Fundo, será de R\$ 75,76 (setenta e cinco reais e setenta e seis centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em abril de 2025, nos termos da cláusula 4.5.3. do Regulamento, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido no Fato Relevante), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início (" <u>Preço de Emissão</u> ").
Distribuição Parcial:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente a 10 (dez) Novas Cotas, cujo montante será definido oportunamente após apuração do Preço de Emissão (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> " e " <u>Distribuição Parcial</u> ", respectivamente). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Profissionais e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos), nos termos dos documentos da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos subscritores das Novas Cotas, conforme descrito neste item, os Investidores Profissionais e os Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência (conforme abaixo definidos) deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Direito de Preferência:	É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas ao 3º (terceiro) dia útil após a publicação do 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 (" <u>Direito de Preferência</u> "): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM nº 175, informando os termos e condições finais da 8ª Emissão (" <u>Data de Início do Direito de Preferência</u> " e " <u>Período do Direito de Preferência</u> ", 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 ("<u>Data Base</u>"); 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 1,284513680988. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos no Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.
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> ").
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, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.
Taxa de Distribuição Primária:	Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor fixo de R\$ 0,01 (um centavo de real) por cada 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. Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, cujo valor será definido oportunamente após apuração do Preço de Emissão ("<u>Preço de Subscrição</u>").
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, observada a forma de subscrição e integralização acima descritos.
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 Oferta.

São Paulo, 12 de junho de 2025.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
