

VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.729.197/0001-13

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL

FINALIZADA EM 08 DE OUTUBRO DE 2021

Na qualidade de instituição administradora do **VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.219.335/0001-38 (“Fundo”), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários (“Administradora”), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de Gestora, vem, por meio deste instrumento, informar o resultado da apuração dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas, convocada pela Administradora em 20 de agosto de 2021, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 do Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: Foram recepcionadas as respostas dos Cotistas, representando 27% das cotas em circulação do Fundo, sendo atingido o quórum de instalação. O Administrador esclareceu que o quórum de presença averiguado refere-se aos cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

OBJETO E RESULTADO: A Administradora realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas, os quais manifestaram-se a respeito das seguintes matérias:

1) aprovar ou rejeitar os critérios cumulativos de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

(i) os CRI deverão ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476;

(ii) os CRI deverão ser objeto de registro na B3;

(iii) exceto durante o período de desinvestimento, nenhuma aquisição em potencial conflito de interesse poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem que haja aprovação prévia e específica em assembleia geral de cotistas, convocada para esse fim;

(iv) deverão contar com instituição de patrimônio separado;

- (v) deverão contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- (vi) deverão ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;
- (vii) deverão ser indexados a índices de inflação, como IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, ou ser indexado a CDI, observado o disposto no item (ix) abaixo;
- (viii) deverão possuir uma remuneração mínima de inflação (IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INCC), com taxa mínima de 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, taxa mínima de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano;
- (ix) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 8% (oito por cento) ao ano;
- (x) não haverá obrigatoriedade de que os CRI conflitados possuam classificação de risco (rating). No entanto, se não houver classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatória a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor do saldo da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações ou cessão fiduciária de recebíveis;
- (xi) os CRI conflitados não poderão representar individualmente mais que 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo e, em conjunto com os demais CRI conflitados, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (xii) caso os CRI conflitados sejam objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 476, deverão ser observados o seguinte critério de elegibilidade adicional:
 - (a) caso não haja classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, conforme previsto no item (ix) acima, os referidos CRI deverão contar com garantia(s) real(i) que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, corresponda(am) a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo valor mobiliário, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas ou cessão fiduciária de recebíveis; e
 - (b) caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, o Fundo ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI e os CRI conflitados devem ainda possuir critérios claros e objetivos de precificação, conforme indicado abaixo:
 - (b.1) quando existente, deverá ser utilizado o indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;
 - (b.2) se a precificação da Anbima não estiver disponível, a negociação deverá ocorrer com base no valor de marcação a mercado (mark-to-market) do Fundo vendedor; e

(b.3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do valor mobiliário.

2) aprovar ou rejeitar os critérios cumulativos de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo cotas de outros fundos de investimento (especialmente cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") e/ou de cotas de fundos de investimento em direito creditório ("FIDC") nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

- (i) no caso de fundos geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar o benchmark do setor;
- (ii) as cotas dos fundos deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) as cotas dos fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) os fundos deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (v) o Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos fundos investidos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora;
- (vi) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - (a) para os fundos geridos pela Gestora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo; e
 - (b) poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que esses tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

VOTOS:

| MATÉRIA (I) | | |
|-------------|----------|-----------|
| APROVAR | REPROVAR | ABSTENÇÃO |
| 25,51% | 0,65% | 0,84% |

| MATÉRIA (II) | | |
|--------------|----------|-----------|
| APROVAR | REPROVAR | ABSTENÇÃO |
| 25,22% | 0,87% | 0,91% |

Tendo em vista o recebimento de votos suficientes para a instalação da Consulta Formal, o Administrador lavra o presente Termo de Apuração e declara que:

De acordo com o disposto no artigo 20, da Instrução CVM 472/08, para aprovação é necessária a manifestação prévia de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, conforme

determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019

Assim, pela obtenção de votos suficientes para aprovação das matérias (i) e (ii) acima, o Administrador informa que ambas as matérias foram **APROVADAS**.

O Administrador observa que, as manifestações de voto relativas à presente Consulta Formal estão arquivadas em sua sede.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Consulta, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração, que depois de lido, aprovado e achado conforme, foi assinado digitalmente.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
5ACC97E983394EE...

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

e

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Administradora e Gestora, respectivamente, do

VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO