

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI
CNPJ/ME nº 28.729.197/0001-13**

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 Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 13.486.793/0001-42 (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 (“Fundo”), resolve, nos termos do Artigo 18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 4.000.000.000,00 (quatro 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, mediante recomendação da VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar** a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:

Oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta Restrita:

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 100.000.022,56 (cem milhões, vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta Restrita”), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, até 1.002.406 (um milhão, duas mil e quatrocentas e seis) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Preço de Emissão:

Valor unitário de R\$ 99,76 (noventa e nove reais e setenta e seis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”), valor este fixado, nos termos do item I do Parágrafo Segundo do Artigo 18 do Regulamento, conforme o valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2022.

Novas Cotas Adicionais:

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.481 (duzentas mil, quatrocentas e oitenta e uma) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta Restrita (“Emissão Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Coordenador Líder:

Será o próprio Administrador (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”) e artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta Restrita, desde que seja atingido

o montante mínimo de R\$ 997,60, (novecentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), equivalente à 10 (dez) Novas Cotas (“Captação Mínima” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

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 Restrita (“Data-Base” e “Fato Relevante”, respectivamente), terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,09532194022, observados os termos e condições descritos no Fato Relevante.

Sobras

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, podendo ainda ser acrescentadas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o Direito de Preferência (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a

quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito 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.

Público Alvo:

A Oferta Restrita será destinada a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

Prazo de Colocação:

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de divulgação do comunicado de início da Oferta Restrita (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta Restrita 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 Restrita 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 Instrução CVM nº 476/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de

distribuição da Oferta Restrita a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta Restrita.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e conforme procedimentos definidos pela B3.

Investimento Mínimo por Investidor

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

Taxa de Distribuição Primária:

Taxa em montante equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Restrita (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta Restrita 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 Restrita serão descritos nos documentos da Oferta Restrita, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

Adicionalmente, ratifica a prestação, pelo Administrador do Fundo, dos serviços de coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, nos termos do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, bem como a possibilidade de o Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, poder, no âmbito da Oferta, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Emissão (“Participantes Contratados” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). O Coordenador Líder fará jus à comissão de coordenação e estruturação em percentual correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre o volume total das Novas Cotas integralizadas, com máximo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observados os demais termos e condições previstos no contrato de distribuição das Novas Cotas.

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

São Paulo, 20 de abril de 2022.

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

DocuSign Envelope by
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assinado por RODRICK CHRISTIAN HERFOMBLE DOS REIS 14392641954
CPF: 14392641954
DATA DE ASSINATURA: 20/04/2022 18:51:00 BRT
ID: 15A42D848EAB3538368A7096C208

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____