

VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

FATO RELEVANTE: 9ª EMISSÃO DE COTAS

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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob n.º 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"), **informa** aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio do "Instrumento Particular do Administrador do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário", formalizado pelo Administrador em 10 de novembro de 2023 ("Ato do Administrador"), a realização da 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão"), as quais serão objeto de 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 ("CVM") 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 ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

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 do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado ("Coordenador Líder"), 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. As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no Regulamento.

Público-alvo

Nos termos do Ato do Administrador, 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 ("Investidores Profissionais"), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, é de R\$ 28.000.485,90 (vinte e oito milhões, quatrocentos e oitenta e cinco reais e



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



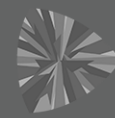
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

noventa centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 286.245 (duzentas e oitenta e seis mil e duzentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 97,82 (noventa e sete reais e oitenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado, nos termos do item II do Parágrafo Segundo do Artigo 33 do Regulamento.

Distribuição Parcial

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.

As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador, que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Inicial da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas ao 3º (terceiro) dia útil após a publicação deste Fato Relevante e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de 286.245 (duzentas e oitenta e seis mil e duzentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação deste Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 9ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", 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 deste Fato Relevante ("Data Base"); 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 0,13289657378.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



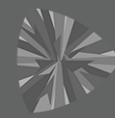
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência 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. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, para exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 20 de novembro de 2023 e (a) até 30 de novembro de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 01 de dezembro de 2023, inclusive, junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. 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 neste Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja, 01 de dezembro de 2023, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto de distribuição junto a Investidores Profissionais no âmbito da Oferta.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



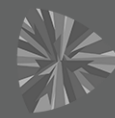
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

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, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor Profissional que 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 ou pelo Investidor Profissional, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e 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.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional ou Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do investidor que realizar a transferência em questão.

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), bem como eventualmente a determinados rendimentos oriundos da carteira do Fundo, 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) 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.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



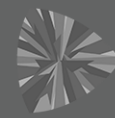
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

Período de Colocação e Oferta

Encerrado o período para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, durante o período de colocação das Novas Cotas, no âmbito da Oferta ("Período de Colocação"), observado o disposto no Regulamento, na Resolução CVM nº 160 e na Instrução CVM nº 472/08.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM mediante a publicação do respectivo anúncio de início ("Anúncio de Início"). 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. O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição ("Anúncio de Encerramento"), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Prazo de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

ORDEM DOS FATORES	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Divulgação deste Fato Relevante Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	10/11/2023
2	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	16/11/2023
3	Início do prazo para o Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	21/11/2023
4	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	01/12/2023



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



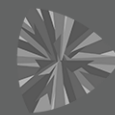
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	04/12/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05/12/2023
7	Início da Oferta	06/12/2023

*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.

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 ("Taxa de Distribuição Primária"), 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, totalizando R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



Administração Fiduciária



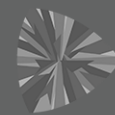
ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br



VBI
REAL ESTATE

FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)

FATO RELEVANTE

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

São Paulo, 10 de novembro de 2023.

Atenciosamente,



VBI
REAL ESTATE

GESTOR



ADMINISTRADOR
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.vbiessencial.com.br