FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ/ME nº 45.338.646/0001-11

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, 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 11.112, de 18 de junho de 2010, na qualidade de gestora ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.338.646/0001-11 ("Fundo"), informam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Foi aprovada, por meio de Ato do Administrador datado de 09 de setembro de 2022, a realização da distribuição primária das cotas da 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão"), emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido, caso emitidas), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a) Valor Total da Emissão: O valor total da 2ª Emissão será de, inicialmente, R$250.000.008,09 (duzentos e cinquenta milhões e oito reais e nove centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definida) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão").

b) Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Preço de Emissão"). Referido Preço de Emissão é definido com base no valor patrimonial das Cotas em 08 de agosto de 2022, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no artigo 18, inciso I, item (i) do Regulamento.

c) Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), equivalente a R$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Subscrição").

d) Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, 26.014.569 (vinte e seis milhões, quatorze mil e quinhentas e sessenta e nove) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

e) Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R$ 50.000.003,54 (cinquenta milhões, três reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a até 5.202.914 (cinco milhões, duzentas e duas mil, novecentas e quatorze) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas

Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas"

f) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e uma mil e setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

g) Investimento Mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 1.041 (mil e quarenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 10.004,01 (dez mil e quatro reais e um centavo) por Investidor, considerando o Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

h) Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, uma vez que ainda não é operacionalmente viável de acordo com os procedimentos do mercado de Balcão B3 (conforme adiante definido), no qual as cotas estão depositadas, bem como os procedimentos do Escriturador. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência serão realizados junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do

Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

i) Direito de Subscrição de Sobras: Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

j) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

k) Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Subscrição.

l) Taxa de Distribuição Primária: No âmbito da Oferta, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o valor de R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para

pagamento de todos os custos da Oferta, 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, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

m) Taxa de Ingresso ou de Saída: O Fundo não possuirá taxa de ingresso ou de saída.

n) Público Alvo: A Oferta será destinada a (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam, fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como os investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedidos de subscrição em valor igual ou superior a R$ 1.000.006,99 (um milhão e seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição da Oferta em valor inferior a R$ 999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas, junto ao Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo Inicial por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, quando em conjunto com

os Investidores Institucionais, os "Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

o) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos (conforme definido no Regulamento), conforme a política de investimento definida no Regulamento.

p) As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

q) Registro da Oferta: A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM nº 400/03, na Instrução CVM nº 472/08 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DO ADMINISTRADOR, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.

_____

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

Administrador

_____

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

Gestor