

FATO RELEVANTE

VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no inscrite 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 administrador (“Administrador”) do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Instrumento Particular do Administrador do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 6ª (segunda) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), em série única, a ser distribuída publicamente, sob o regime de melhores esforços (“Oferta Primária”), simultaneamente à oferta pública de distribuição secundária, a ser realizada por determinados cotistas do Fundo (“Oferta Secundária” que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta” e “Ofertantes”, respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do artigo 33 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para fins do 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”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas:

Oferta Primária de 275.510 (duzentas e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, simultaneamente à Oferta Secundária representada por 75.511 (setenta e cinco mil, quinhentas e onze) cotas ofertadas do

Fundo (“Cotas Ofertadas”), ambas nos termos da Instrução CVM nº 400.

Montante Inicial da Oferta:

O valor total estimado da 6ª Emissão, no âmbito da Oferta Primária, será de até R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais) (“Montante Inicial da Oferta Primária”), representado por 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, que quando referidas em conjunto com as Cotas Ofertadas (“Cotas”), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

Preço de Subscrição:

O preço unitário de subscrição das Novas Cotas de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do parágrafo segundo, artigo 33 do Regulamento, considerando o valor de mercado no fechamento do dia 27 de julho de 2022, conforme informado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (“Preço de Emissão”);

Coordenador Líder:

A **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14401, conjunto 141 à 144 e 151 à 154, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

A Oferta Primária não contará com a possibilidade de distribuição parcial de Novas Cotas.

Direito de Preferência:

Nos termos do parágrafo terceiro, artigo 33 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários, terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,19710682014, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Direito de Subscrição de Sobras:

O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito 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 Primária após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Público Alvo:

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os “Investidores”): (i) Investidores pessoas físicas ou

jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, incluindo fundos de investimentos, 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, em qualquer caso, com sede no Brasil, que apresentem ordens de investimento e/ou Pedidos de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,00 (um milhão e noventa reais), que equivale à quantidade mínima de 10.205 (dez mil, duzentas e cinco) Cotas. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2021, conforme alterada (“Investidores Institucionais”); e

(ii) os Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, que tenham formalizado Pedido de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.992,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais), que equivale à quantidade máxima de 10.204 (dez mil, duzentas e quatro) (“Investidores Não Institucionais”).

Prazo de Colocação:

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto

nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Distribuição:

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e (ii), caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu(s) Pedidos de Investimento ou ordens de investimento. A liquidação dos Pedidos de Investimento ou ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, de acordo com o Preço de Subscrição,

observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Investimento, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição e/ou contratos de compra e venda de cotas para a integralização e/ou aquisição pelos Investidores das Cotas subscritas ou adquiridas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,00 (um milhão e noventa reais), Pedido de Investimento a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização e aquisição firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Investimento Mínimo:

10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) por Investidor (“Investimento Mínimo”), observado que o Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

Procedimento de Alocação de Ordens:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras, os Pedidos de Investimento, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi

atingido ou não (“Procedimento de Alocação de Ordens”).

Custos da Oferta:

Os custos da Oferta Primária serão arcados pelo Fundo.

Destinação dos Recursos:

Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Administrador aprovou a contratação do Coordenador Líder, para estruturar, coordenar e distribuir a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Fundo poderá contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR 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 DO FUNDO 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 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administrador