

## **FATO RELEVANTE**

### **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.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de Gestora, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento vigente (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 (“Fundo”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi aprovada, por meio de ato próprio do Administrador datado de 03 de dezembro de 2020, a realização da distribuição primária das cotas da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4 Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas (conforme abaixo definido) junto aos investidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução

da CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Montante Inicial da Oferta:** O valor total da 4ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 202.507.100,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos e sete mil e cem reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta, considerando o Preço de Emissão sem a Taxa de Distribuição, podendo ainda referido montante ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”).
- b) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Início”, respectivamente), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- c) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,70 (três reais e setenta centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, 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.
- d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, 2.025.071 (dois milhões, vinte e cinco mil e setenta e uma) novas cotas (“Novas Cotas” e, em

conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

- e) **Novas Cotas Adicionais:** nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 405.014 (quatrocentas e cinco mil e catorze cotas, correspondente a um montante de até R\$ 40.501.400,00 (quarenta milhões, quinhentos e um mil e quatrocentos reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Novas Cotas Adicionais").
- f) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- g) **Montante Mínimo da Oferta:** O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
- h) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na 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 termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre

os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

- i) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
  
- j) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, 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 (“Período de Colocação”). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
  
- k) **Investimento Mínimo por Investidor:** 97 (noventa e sete) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 9.700,00 (nove mil e setecentos mil reais), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.058,90 (dez mil e cinquenta e oito reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que os valores exatos serão calculados e atualizados a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta.
  
- l) **Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”).

- m) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos ativos descritos no artigo 3º do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimentos prevista no Regulamento.

Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO UNITÁRIO E VALORES CORRESPONDENTES AO MONTANTE INICIAL, MONTANTE MÍNIMO E INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2020

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

e

**VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**

Administradora e Gestora, respectivamente, do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI**