

VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00

FATO RELEVANTE

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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 13.486.793/0001-42, do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral de que foi aprovado, no dia 31 de agosto de 2020, por meio da assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2020 (“AGC de Aprovação”), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”, respectivamente), sendo que o valor das Novas Cotas e a quantidade de Novas Cotas seriam fixados posteriormente pelos Cotistas.

Adicionalmente à AGC de Aprovação, os Cotistas deliberaram por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada no dia 25 de setembro de 2020 (“AGC Complementar”) pela:

(i) Aprovação do desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:27,16, de forma que, depois do desdobramento, cada 01 (uma) cota existente passará a ser representada por 27,16 (vinte e sete inteiros e dezesseis centésimos) de novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Considerando que atualmente o Fundo possui **18.500 (dezoito mil e quinhentas)** cotas, cujo valor unitário nesta data perfaz **R\$ 2.471,67111891**, os Cotistas aprovaram o desdobramento das Cotas à razão de 1:27,16 de forma que o patrimônio do Fundo será representado por **502.460 (quinhentas e duas mil, quatrocentos e sessenta)** Cotas, a partir do fechamento do dia 25 de setembro de 2020;

(ii) Retificação e ratificação do suplemento constante do Anexo II da AGC de Aprovação, que aprovou a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), conforme Anexo B abaixo, para (a) fixação do valor da cota da 3ª emissão em R\$ 100,00 (cem reais), de acordo com os critérios previstos no item “iii” do Parágrafo Segundo do Art. 33 do Regulamento; (b) a fixação da quantidade de Novas Cotas emitidas em até 790.000 (setecentas e noventa mil) novas cotas; (c) a alteração do montante total para R\$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais); e

(iii) alteração do regulamento do Fundo, nos termos da minuta constante do Anexo C da AGC Complementar, para (a) retificação da taxa de administração e da taxa de escrituração do Fundo; e (b) em cumprimento às exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos do Ofício B3/SCF 90/2020, datado de 18 de setembro de 2020, alterar o item “xx” do Artigo 22 e o Artigo 33 para prever que os procedimentos ali previstos considerarão a orientação do gestor do Fundo e o Artigo 48

para prever ressalva à distribuição mensal de rendimentos, bem como discricionariedade do Administrador, nos termos do art. 35, inciso VIII da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos aprovados na AGC de Aprovação e na AGC Complementar, no âmbito da Terceira Emissão serão emitidas até 790.000 (setecentas e noventa mil) Novas Cotas, no montante inicial de até R\$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais) (“Montante Inicial da Emissão”), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida)

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, totalizando a montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que, caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas (“Distribuição Parcial”).

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Segunda Emissão, a ser realizada 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”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”). As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO**, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta, bem como prorrogado conforme autorizado pela Instrução da CVM nº 476, sempre nos termos da solicitação por parte do gestor do Fundo.

O investimento mínimo por investidor será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.

Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta, sendo que os custos de distribuição serão equivalente a uma taxa de 3,88% (três inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Cotas, dentre eles (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas que será equivalente à

soma dos custos da distribuição das Cotas, que pode incluir, entre outros, (ii) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (iii) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (vii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Inicial da Emissão;.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, 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 não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do ato do administrador que aprovou a Oferta, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Administrador (www.brtrust.com.br), bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

ESTE COMUNICADO 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 PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 25 de setembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: