



"Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários"

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ/ME nº 45.338.646/0001-11

Registro CVM/SRE/RFI/2022/048, em 23 de setembro de 2022

Código ISIN das Cotas nº BR0C9JCTF009

Código do Ativo no Balcão B3: 4543622FII

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



Nos termos do disposto nos artigos 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), do "Código ANBIMA para Administração de Recursos de Terceiros", conforme vigente ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de Administrador do Fundo ("Administrador"), a VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., na qualidade de Gestor do Fundo ("Gestor"), e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Coordenador Líder") comunicam o encerramento, em 22 de novembro de 2022, da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 26.014.569 (vinte e seis milhões, catorze mil e quinhentas e sessenta e nove) cotas, não tendo sido exercida a Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") do Fundo, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), ao preço de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de:

R\$ 64.726.021,58

(sessenta e quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil e vinte e um reais e cinquenta e oito centavos)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderia, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, mas optou por não emitir um lote adicional das Novas Cotas, não aumentando em até 20% (vinte por cento) da quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional").

Aplicar-se-ia às Novas Cotas oriundas do exercício do Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também seria conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Houve distribuição parcial das Novas Cotas no contexto da Emissão e da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que, na distribuição parcial, foi observado o procedimento descrito no Anúncio de Início.

Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, foi atingido o Montante Mínimo da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, conforme divulgada no Prospecto, foi reduzida de 26.014.569 (vinte e seis milhões, catorze mil e quinhentas e sessenta e nove) Novas Cotas para 6.735.278 (seis milhões, setecentas e trinta e cinco mil e duzentas e setenta e oito) Novas Cotas, conforme disposto no Anúncio de Início, as quais foram efetivamente colocadas no âmbito da Oferta. Desse modo, foram cancelados os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento nos quais os Investidores indicaram que pretendiam cancelar o investimento e não permanecer na Oferta caso houvesse Distribuição Parcial.

Os Investidores que são Pessoas Vinculadas participaram do procedimento de coleta de intenções, observado que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas da Opção do Lote Adicional), e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas.





Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Novas Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	1.321	6.389.519
Clubes de Investimento	–	–
Fundos de Investimento	–	–
Entidades de Previdência Privada	–	–
Companhias Seguradoras	–	–
Investidores Estrangeiros	–	–
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	–	–
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou ao Coordenador Líder	–	–
Demais Instituições Financeiras	–	–
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou ao Coordenador Líder	–	–
Demais Pessoas Jurídicas	30	345.759
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou ao Coordenador Líder	–	–
Outros (Direito de Preferência)	–	–
TOTAL	1.351	6.735.278

AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Neutron – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 04 de fevereiro de 2022 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, (i) em 19 de abril de 2022 foi realizado o "Instrumento Particular de Alteração do Neutron Fundo de Investimento Imobiliário" por meio do qual foi aprovada, dentre outros, a alteração da denominação do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica"; e (ii) em 25 de maio de 2022 foi realizado o "Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento VBI Crédito Alocação Estratégica" por meio do qual foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, foram deliberados e aprovados por meio do ato do Administrador realizado em 09 de setembro de 2022, cujo teor foi objeto de fato relevante divulgado em 09 de setembro de 2022 ("Ato do Administrador").

FUNDO

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, é regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos da Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

GESTOR

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, 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, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("Gestor").

REGISTRO DA OFERTA NA CVM

O Fundo foi registrado na CVM em 19 de abril de 2022, sob o código nº 0322038. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022048, em 23 de setembro de 2022, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.





Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorreu em 21 de novembro de 2022.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas da Oferta foram depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3" e "Balcão B3", respectivamente); e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Novas Cotas ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador foi responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem registradas eletronicamente na B3.

ESCRITURADOR

É o Administrador do Fundo, conforme acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

PUBLICIDADE

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

ON ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos seguintes *websites*:

(i) Administrador: www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em "produtos", depois clicar em "Administração de fundos", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento");

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento");

(iii) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento"); e

(iv) Fundos.NET: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento").

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos mesmos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Encerramento, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

(i) Administrador: www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em "produtos", depois clicar em "Administração de fundos", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e

(ii) Fundos.NET: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário





VBI Crédito Alocação Estratégica”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR DA OFERTA A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A OFERTA E O FUNDO FORAM REGISTRADOS NA CVM. ADICIONALMENTE O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA.

O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (III) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR E DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 22 de novembro de 2022

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

**Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.**

