

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ nº 45.338.646/0001-11

Código ISIN das Cotas do Fundo: BR0C9JCTF009

Código do Ativo no Balcão B3: 4543625FII

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/036, em 27 de janeiro de 2025 concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA**, fundo de investimento inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.338.646/0001-11 ("Fundo"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, Vila Olímpia CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora e o Fundo, os "Ofertantes"), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 3ª (terceira) emissão do Fundo, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.008,24

(trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos)

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	27/01/2025
2	Início das apresentações a potenciais investidores	28/01/2025
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data-Base)	30/01/2025
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/02/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	07/02/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/02/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2025
8	Procedimento de Alocação	28/02/2025
9	Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	07/03/2025
10	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/07/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

⁽²⁾ As datas previstas são meramente indicativas.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

ANÚNCIO DE INÍCIO

PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO AO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SEREM CONCOMITANTES” NA PÁGINA 32 DO PROSPECTO.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA

O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÃO DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA, DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, DO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

Administradora: www.britrust.com.br (neste *website* clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica” e, então, selecionar a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica – Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, selecionar a opção desejada);

Gestora: <https://www.vbirealestate.com/documentos-AVBI> (neste *website* filtrar pelo ano de 2024, no tópico “Emissões de Cotas”, e, então clicar na opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica” e, então, localizar a opção desejada); e

Fundos.NET administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 27 de janeiro de 2025.



Coordenador Líder



Administradora



Gestora

PATRIA

Assessor Legal do Coordenador Líder



Assessor Legal da Gestora

