

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA 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 REFERENTE À 1ª DATA DE LIQUIDAÇÃO E AO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO BALCÃO B3: 4543625FII

CÓDIGO DO ATIVO REFERENTE À 2ª DATA DE LIQUIDAÇÃO NO BALCÃO B3: 4543625FI2

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”).

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 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**”), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), a modificação da Oferta, de forma a **(i)** alterar o cronograma indicativo da Oferta que constou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica*” (“**Prospecto Definitivo**”) disponibilizado em 27 de janeiro de 2025 e em 04 de fevereiro de 2025, e no “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica*” (“**Anúncio de Início da Oferta**”) divulgado em 27 de janeiro de 2025, de forma a postergar a data de liquidação, bem como incluir outra data de liquidação e, conseqüentemente, estender um dos períodos de coleta de intenção de investimentos, incluir mais um período de coleta de intenção de investimento, e incluir mais um procedimento de alocação, observado que será atribuído um código de ativo para as Novas Cotas correspondente a cada uma das liquidações, totalizando 2 (dois) códigos para as Novas Cotas conforme consta neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, e, por fim, incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; **(ii)** alterar o montante mínimo da Oferta; e **(iii)** atualizar o estudo de viabilidade da Oferta, considerando determinados ajustes incluídos no material publicitário da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a **(a)** incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e **(b)** alterar o cronograma da oferta.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização deste 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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Primeiro 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	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	24/02/2025
8	Início do Período de Desistência	25/02/2025
9	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2025
10	Primeiro Procedimento de Alocação	28/02/2025
11	Encerramento do Período de Desistência	05/03/2025
12	Data da Primeira Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	07/03/2025
13	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/03/2025
14	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/03/2025
15	Segundo Procedimento de Alocação	31/03/2025
16	Data da Segunda Liquidação da Oferta	03/04/2025
17	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.

MODIFICAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo) será alterado de R\$ 30.000.006,56 (trinta milhões, seis reais e cinquenta e seis centavos), correspondente a 3.138.076 (três milhões, cento e trinta e oito mil e setenta e seis) Novas Cotas, para R\$15.000.003,28 (quinze milhões e três reais e vinte e oito centavos), correspondente a 1.569.038 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e trinta e oito) Novas Cotas, conforme consta na nova versão do Prospecto Definitivo divulgado na presente data.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA

Considerando os ajustes realizados em determinados slides do material publicitário da Oferta, uma nova versão do estudo de viabilidade, refletindo referidos ajustes foi reapresentada na presente data, devidamente assinada pela Gestora, na forma do Anexo IV ao Prospecto Definitivo. As principais alterações do estudo de viabilidade incluem **(i)** a atualização de informações sobre o histórico de rentabilidade do Fundo; **(ii)** o complemento de informações sobre a rentabilidade projetada para Fundo após a Oferta; **(iii)** a inclusão de detalhes sobre o prazo de duração do Fundo; e **(iv)** a inclusão de informações sobre a alocação alvo dos recursos após a Oferta.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimento e o Período de Direito de Preferência já foram iniciados, será aberto período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação, a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 05 de março de 2025, ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo e a Lâmina foram, assim como os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

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://realestate.patria.com/papel/avbi/documentos/> (neste *website* filtrar pelo ano de 2025, 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 Comunicado 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 COTAS DISTRIBUÍDAS.

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, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 24 de fevereiro de 2025.



Coordenador Líder



Administradora



Gestora

PATRIA

Assessor Legal do Coordenador Líder



Assessor Legal da Gestora

