

www.pwc.com.br

***Fundo de Investimento
Imobiliário VBI Crédito
Multiestratégia***

(CNPJ nº 51.802.350/0001-02)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 5 de outubro (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 5 de outubro (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, realizamos seleção amostral e obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios divulgados nas demonstrações financeiras para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

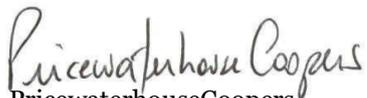
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 07 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:1768922907
CPF: 1768922907
Signer Role: Partner
Signing Time: 07 March 2024 12:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v3


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia**CNPJ: 51.802.350/0001-02****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Disponibilidades		129	0,07%
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	31.905	16,11%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	168.764	85,23%
Total do ativo		200.798	16,18%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	2.594	1,31%
Provisões e contas a pagar		204	0,10%
		2.798	1,41%
Total do passivo		2.798	1,41%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	198.003	100,00%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(1.286)	-0,65%
Lucros (prejuízos acumulados)		1.283	0,65%
Total do patrimônio líquido		198.000	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		200.798	101,41%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia**CNPJ: 51.802.350/0001-02****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	4.210
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	42
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	942
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>5.194</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.173
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(648)
		<u>2.525</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(557)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(18)
		<u>(575)</u>
Lucro líquido do período		<u>7.144</u>
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	<u>1.980.026</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>3,61</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>100,00</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia**CNPJ: 51.802.350/0001-02****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 5 de outubro de 2023	8.1	198.003	-	-	198.003
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.286)	-	(1.286)
Lucro líquido do período		-	-	7.144	7.144
Rendimentos apropriados	7	-	-	(5.861)	(5.861)
Em 31 de dezembro de 2023		198.003	(1.286)	1.283	198.000

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia
CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração		(361)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(10)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(648)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.019)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.173
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(173.708)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	3.002
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	2.977
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	4.159
Caixa líquido das atividades de investimento		(160.397)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	198.003
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(1.286)
Rendimentos distribuídos	7	(3.267)
Caixa líquido das atividades de financiamento		193.450
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		32.034
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	32.034

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de agosto de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 5 de outubro de 2023.

O Fundo tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar. Os Ativos Alvo do Fundo são: i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("CRI"); e ii) a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") nos termos da referida resolução; g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

No mínimo 60% por cento do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 07 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros**I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos associados ao Fundo****4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2023
31.905
31.905

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

31/12/2023
168.764
168.764

Circulante
Não circulante

168.764
-

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	23F0046476	1	N/A	Única	15/06/2023	15/06/2037	IPCA + 11%	20.012	19.820	19.873
Cia Provincia de Securitização de Créditos I	23K2111678	1	N/A	Única	05/12/2023	30/05/2028	IPCA + 13.25%	16.185	16.157	16.216
Opea Securitizadora S.A.	23L2510335	2	N/A	Subordinada	21/12/2023	24/12/2038	IPCA + 13%	14.000	13.938	13.938
Opea Securitizadora S.A.	23L1276227	2	N/A	Subordinada	01/12/2023	15/12/2039	IPCA + 19.05%	10.956	11.021	11.042
Canal Companhia de Securitização	23K2203899	1	N/A	Única	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13%	9.900	9.899	10.037
Canal Companhia de Securitização	23K2202885	1	N/A	Única	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13%	9.900	9.899	10.037
Virgo Companhia De Securitizacao	21C0071934	1	N/A	Única	02/03/2021	28/02/2025	CDIE + 4.25%	9.900	9.900	9.978
Travessia Securitizadora S.A.	22G1046910	2	N/A	Única	20/07/2022	22/12/2026	IPCA + 12.5%	10.738	9.692	9.937
Virgo Companhia De Securitizacao	23I2156604	1	N/A	Única	29/09/2023	05/06/2025	CDIE + 4%	10.103	9.960	9.874
Cia Provincia de Securitização de Créditos I	23K2110319	1	N/A	Única	05/12/2023	30/05/2028	IPCA + 13.25%	9.815	9.795	9.837
True Securitizadora S.A.	23J0019401	1	N/A	Única	22/11/2023	17/05/2027	CDIE + 4.5%	9.900	9.732	9.732
Canal Companhia de Securitização	22H1333201	1	N/A	Única	17/08/2022	20/08/2026	IPCA + 15.39%	9.364	9.626	9.602
Travessia Securitizadora S.A.	22G1225382	1	N/A	Única	20/07/2022	22/12/2026	IPCA + 12.5%	18.306	7.189	7.369
Opea Securitizadora S.A.	23K2348010	1	N/A	Única	24/11/2023	26/11/2029	IPCA + 10.5%	7.067	6.686	6.775
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	1	N/A	Única	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	6.500	6.512	6.531
Virgo Companhia De Securitizacao	22I1555753	1	N/A	Única	23/09/2022	25/09/2026	CDIE + 5%	7.485	6.193	6.183
Opea Securitizadora S.A.	20I0668028	1	N/A	Única	16/09/2020	17/09/2024	CDIE + 6%	34.987	1.803	1.803
									167.822	168.764

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecritizadora.com.br), Cia. Provincia de Securitização (<http://www.provinciasecritizadora.com.br/>), Vert Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), Travessia Securitizadora S.A. (<https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-secritizadora-s-a/>), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opecapital.com/>) e Canal Cia. de Securitização (<https://www.canalsecritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
Opea Securitizadora S.A.	23F0046476	Gafisa	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	19.873
Cia Provincia de Securitização de Créditos I	23K2111678	GIP	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	16.216
Opea Securitizadora S.A.	23L2510335	Elleven	(b),(c), (d) e (f)	13.938
Opea Securitizadora S.A.	23L1276227	New Sun	(b),(c), (d) e (f)	11.042
Canal Companhia de Securitização	23K2203899	Serena	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	10.037
Canal Companhia de Securitização	23K2202885	Gafisa	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	10.037
Virgo Companhia De Securitizacao	21C0071934	OAD	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	9.978
Travessia Securitizadora S.A.	22G1046910	AXS	(b),(c), (d) e (f)	9.937
Virgo Companhia De Securitizacao	23I2156604	Emoções	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	9.874
Cia Provincia de Securitização de Créditos I	23K2110319	Visconde	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	9.837
True Securitizadora S.A.	23J0019401	Gafisa	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	9.732
Canal Companhia de Securitização	22H1333201	Visconde	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	9.602
Travessia Securitizadora S.A.	22G1225382	GIP	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	7.369
Opea Securitizadora S.A.	23K2348010	Oxe Engenharia	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	6.775
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	You Inc	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	6.531
Virgo Companhia De Securitizacao	22I1555753	Vitacon	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	6.183
Opea Securitizadora S.A.	20I0668028	OAD	(a), (b), (c), (d), (e) e (g)	1.803
				168.764

Legendas**Lastro**

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície

Regime de Garantias

(a) - Alienação fiduciária do imóvel
(b) - Fundo de reserva
(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(e) - Fundo de overcollateral
(f) - Alienação fiduciária de ações
(g) - Fundo de liquidez

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(d) - Aval

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	173.708
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.002)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	942
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.210
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	42
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.977)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	168.764

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

31/12/2023
557
557

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 meses do Fundo, quando o valor mínimo mensal será de R\$15 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa	
Início Faixa	Final Faixa	
-	R\$ 200.000.000,00	1,200%
R\$ 200.000.000,00	R\$ 400.000.000,00	1,150%
R\$ 400.000.000,00	R\$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

Ainda, será devido pelo Fundo a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R\$7 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, à razão de 1/12 avos.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora faz jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo Fundo à Gestora, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida pelo Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% do resultado do Fundo que superar 100% da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora>) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada conforme descrito no Regulamento do Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023
Lucro líquido do período	7.144
Despesas operacionais não pagas	8
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(942)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(51)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	6.159
Retenção de 5% dos rendimentos	(298)
Rendimentos declarados	5.861
Rendimentos (a distribuir)	(2.594)
Rendimentos líquidos pagos no período	3.267
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,65
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,16%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	298

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas**Valor por cota (valor expresso em reais)****8.2 Emissão de novas cotas**

Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a Administradora poderá, após ouvidas as recomendações da Gestora, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado o descrito no Regulamento do Fundo.

31/12/2023	
R\$	Quantidade
198.003	1.980.026
198.003	1.980.026
	100,00

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 198.003 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.980.026 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de setembro de 2023 e encerrada em 10 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.286, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independe de assembleia geral de cotistas. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2023
1.286
1.286

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas, no montante de R\$1.286, registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* do Artigo 19º acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

31/12/2023

7.144

Patrimônio líquido inicial

-

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

198.003

Gastos com colocação de cotas

(1.286)

196.717

3,63%**Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)****10. Encargos debitados ao Fundo**

Taxa de administração

31/12/2023

Valores Percentual

557 0,28%

Outras receitas (despesas) operacionais

18 0,01%

575 0,29%**198.903****Patrimônio líquido médio do período****11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	168.764	-	168.764
Cotas de fundo de renda fixa	-	31.905	-	31.905
Total do ativo	-	200.669	-	200.669

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia

CNPJ: 51.802.350/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 5 de outubro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 No período findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1C72393DC4F447EA890919712B437ECE	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF_VBI CRED MULTI FII_Dezembro23.pdf	
LoS / Área: BAS	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 15	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	
Envelopeld Stamping: Enabled	
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	
	Envelope Originator:
	Jefferson Pereira
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
	jefferson.pereira@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.38

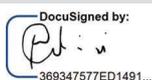
Record Tracking

Status: Original 07 March 2024 21:23	Holder: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 07 March 2024 21:28	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Marcos Paulo Putini
marcos.paulo@pwc.com
Sócio
PricewaterhouseCoopers
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 134.238.159.50

Timestamp

Sent: 07 March 2024 | 21:24
Viewed: 07 March 2024 | 21:27
Signed: 07 March 2024 | 21:28

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Signer CPF: 17668525807
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
--------------------------------	------------------	------------------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------	---------------	------------------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	---------------	------------------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------------	---------------	------------------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Jefferson Pereira
jefferson.pereira@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 07 March 2024 | 21:28
Viewed: 07 March 2024 | 21:28
Signed: 07 March 2024 | 21:28

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	07 March 2024 21:24
Certified Delivered	Security Checked	07 March 2024 21:27
Signing Complete	Security Checked	07 March 2024 21:28
Completed	Security Checked	07 March 2024 21:28

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------