

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2024.

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 (“Fundo”), gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-060 (“Gestor”) vem, por meio da presente, convocar V.Sas. a responder a presente consulta formal (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

ORDEM DO DIA

Aprovar a realização, em até 3 (três) meses contados da data de aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”) a serem distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição (“Oferta”), nos termos do artigo 26, inciso VII, item “b”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), cujas características se encontram descritas no **Anexo I** desta Consulta Formal, bem como aprovar a contratação da Administradora para atuar como instituição líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e de partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como participantes da Oferta, situação esta que configura conflito de interesses, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do Art. 31 da Resolução CVM 160 e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, a remuneração detalhada no **Anexo I** desta Consulta Formal.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Nos termos dos artigos 33 e 34 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de

envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, nos termos do § 2º o artigo 37 do Regulamento, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria prevista na ordem do dia depende da aprovação por maioria de votos dos Cotistas votantes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto, conforme determina o artigo 16 do Anexo Normativo III da Instrução CVM nº 175 e o artigo 32, § 2º do Regulamento do Fundo. Destacamos que não obstante a aprovação de nova emissão de cotas do Fundo dependa de maioria simples de votos dos Cotistas votantes, nos termos do artigo 32 do Regulamento, considerando que para a presente Consulta Formal importa a ordem do dia aprovada como um todo, a íntegra da matéria dependerá do quórum qualificado, conforme acima previsto.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sas., na forma do presente questionário, até 22 de fevereiro de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 27 de fevereiro de 2024.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

As manifestações de voto do Cotista deverão ser registradas através do link enviado junto a esta convocação.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA**

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 07 de fevereiro de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 07 de fevereiro de 2024 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

Aprovar a realização, em até 3 (três) meses contados da data de aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão") a serem distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), nos termos do artigo 26, inciso VII, item "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), cujas características se encontram descritas no **Anexo I** da Consulta Formal, bem como aprovar a contratação da Administradora para atuar como instituição líder da Oferta ("Coordenador Líder") e de partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como participantes da Oferta, situação esta que configura conflito de interesses, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do Art. 31 da Resolução CVM 160 e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, a remuneração detalhada no **Anexo I** da Consulta Formal.

- SIM, aprovo** a deliberação;
- NÃO, não aprovo** a deliberação;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ:

ANEXO I À CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA

CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Número da Emissão: a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, em série e classe únicas (“Segunda Emissão”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente);

Rito: a Segunda Emissão será realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, item “b”, da Resolução CVM 160;

Público-Alvo da Oferta: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

Colocação: a Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta (“Coordenadores Contratados”). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as “Instituições Participantes da Oferta”);

Quantidade Inicial de Novas Cotas: a Segunda Emissão será composta por, inicialmente, até 2.964.427 (dois milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, em classe e série únicas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) (“Novas Cotas”);

Preço de Emissão: o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de dezembro de 2023, correspondente a R\$ 99,99 (noventa e nove reais e noventa e nove centavos), acrescido de ágio de 1,21% (um inteiro e vinte e um centésimos por cento), nos termos do artigo 16, inciso I da versão vigente do Regulamento (“Preço de Emissão”);

Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será de, até R\$ 300.000.012,40 (trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

Lote Adicional: Não haverá lote adicional de Novas Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160;

Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”), sendo certo que a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 296.443 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e quarenta e três) Novas Cotas, equivalente ao montante de R\$ 30.000.031,60 (trinta milhões e trinta e um reais e sessenta centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso atingido tal montante, as Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada;

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada à vista e em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante envio de documento de aceitação da Oferta, para subscrição de Novas Cotas, o Coordenador Líder deverá disponibilizar o Regulamento e o termo de adesão ao Regulamento, conforme o caso;

Investimento Mínimo por Investidor: o investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Nova Cota, totalizando a importância de R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos), salvo se, ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o investidor indicar que condicionou sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta: a Administradora atuará como Coordenador Líder da Oferta, podendo ainda ser contratadas partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como Instituições Participantes da Oferta, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o valor da Oferta efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores, ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pelo Gestor ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas e desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta (“Remuneração”). Além da Remuneração referida acima, qualquer remuneração adicional devida ao Coordenador Líder será paga pelo Gestor, nada mais sendo devido pelo Fundo. A Remuneração será paga ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos

dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*);

Período de Colocação: as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

Direitos das Novas Cotas: as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

Direito de Preferência: nos termos do item III do artigo 16 do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam inscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início (“Data Base”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: as Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços (“Escriturador”) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

Limitações à negociação: as Novas Cotas inscritas no âmbito da Segunda Emissão somente poderão ser negociadas com investidores classificados como investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, que ocorreu em 10 de outubro de 2023, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160;

Destinação de recursos: os recursos líquidos da Segunda Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento;

Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.