



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia sob o Rito de Registro Automático de Distribuição

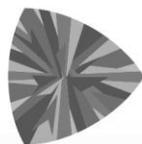
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.		

1. Elementos Essenciais da Oferta

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.964.427 (duas milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos) cada	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$300.000.012,40 (trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos)	Capa do Prospecto



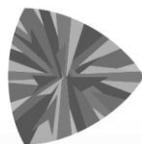
1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“ Balcão B3 ”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5201724FII	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/assetmanagement/fundos-btg-pactual	Capa do Prospecto
Gestora	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. CNPJ: 11.274.775/0001-71 Página Eletrônica: https://www.vbirealestate.com/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a política de investimentos do Fundo e os critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definições constantes no Regulamento).</p> <p>Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23 do Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 555”), OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.</p>	Seção 3.1 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 10 anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. A VBI acumula R\$ 9,5 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados. Sua base de investidores conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 53 bilhões sob administração (dez/2022). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa. Fonte: ANBIMA.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores a tais os acontecimentos pode causar um efeito adverso sobre o valor dos investimentos, impactando a rentabilidade dos ativos do fundo ou de suas cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá se tornar titular de imóveis ou direitos reais. Tais ativos e os valores mobiliários ou garantias a eles atrelados, estão sujeitos a riscos que, se concretizados, afetarão rendimentos das Novas Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. As Novas Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver: A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui determinados riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na carteira Fundo, podendo a rentabilidade do Fundo ser afetada.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

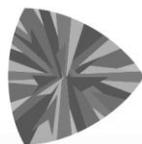


4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Novas Cotas somente poderá ser feito liquidação do Fundo. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, qual seja, 10 de outubro de 2023.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota, totalizando a importância de de R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os Investidores deverão formalizar os seus Documentos de Aceitação, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder poderá alocar as Novas Cotas subscritas, em caso de excesso de demanda, discricionariamente, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável e irretatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 5.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada);</p> <p>Gestora https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas (neste <i>website</i> clicar em “FII VBI Crédito Multiestratégia” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada);</p> <p>CVM https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e</p> <p>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 de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de março de 2024 a 26 de março de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	26 de fevereiro de 2024, qual seja, a data do ato de aprovação da oferta	Seção 8.3 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	27 de março de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	02 de abril de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, passando a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

