

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 51.802.350/0001-02

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0GOKCTF002

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5201723FII

Registro da Oferta na CVM sob o nº [=], em 14 de setembro de 2023*



*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”), sob o nº 51.802.350/0001-02 (“Fundo”), a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), a VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora e o Fundo “Ofertantes”), e a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (conforme definida no Prospecto Definitivo), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

*podendo tal montante inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

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

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ^{(1) (2)} |
|-------------------|--|----------------------------------|
| 1 | Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina | 14/09/2023 |
| 2 | Início das apresentações a potenciais Investidores | 15/09/2023 |
| 3 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 21/09/2023 |
| 4 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 29/09/2023 |
| 5 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 02/10/2023 |
| 6 | Data da Liquidação da Oferta | 05/10/2023 |
| 7 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 14/03/2024 |

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

ANÚNCIO DE INÍCIO



DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

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

- **Administradora**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* 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);

- **Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* 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);

- **Gestora**

<https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas> (neste *website* clicar em “FII VBI Crédito Multiestratégia” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada);

- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, 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

- **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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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

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

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

São Paulo, 14 de setembro de 2023

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

ANÚNCIO DE INÍCIO