

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA, SOB O RITO 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	X	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.
	X	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.
	X	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.
	X	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 pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de as Cotas serem negociadas em mercado de balcão. 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.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 3ª emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil, setecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) por cada Nova Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 300.000.008,24 (trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	25%.	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: 4543625FII.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administradora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 13.486.793/0001-42 Página Eletrônica: www.brlltrust.com.br	Capa do Prospecto
Gestora	PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA. CNPJ: 17.054.901/0001-69 Página Eletrônica: https://realestate.patria.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Alvo, A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA , na medida em que surgirem oportunidades de investimento, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Pátria – VBI Securities, gestora de recursos fundada em 2009, foca exclusivamente no mercado imobiliário, investindo no desenvolvimento e gestão de projetos ao longo de toda a estrutura de capital. Em junho de 2022, o Grupo Pátria adquiriu 50% da VBI, iniciando a compra total em duas etapas. A segunda etapa, referente à opção de compra das ações remanescentes, está prevista para agosto de 2024. Atualmente, a gestora administra R\$ 11 bilhões em ativos.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011. O grupo da Administradora mantém uma carteira de, aproximadamente, R\$ 305.146.100.000,00 (trezentos e cinco bilhões, cento e quarenta e seis milhões e cem mil reais) distribuídos em 623 (seiscentos e vinte e três) fundos de investimento, entre eles, multimercado, ações, participações, imobiliários e em direitos creditórios.	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"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
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"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Riscos do setor imobiliário: O Fundo investirá em Ativos Alvo relacionados a imóveis, podendo deter imóveis ou direitos reais. Esses ativos, e valores mobiliários associados, estão sujeitos a riscos que, se concretizados, poderão impactar os rendimentos das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. As Cotas serão negociadas em balcão, sem garantia de mercado ativo e líquido: A ausência de liquidez pode dificultar a venda das Cotas pelo preço ou no momento desejado pelos investidores, limitando substancialmente sua capacidade de negociação.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de execução de garantias dos CRI: O investimento em CRI envolve riscos como inadimplemento e execução de garantias, além de riscos associados a bens imóveis na carteira do Fundo, que podem impactar sua rentabilidade.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <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. Não é permitido o resgate das cotas do Fundo. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada 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	Não há restrições à revenda.	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 type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	105 (cento e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.003,80 (mil e três reais e oitenta centavos).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar Documento de Aceitação da Oferta, durante o período de coleta de intenções de investimento junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O Coordenador Líder comunicará os Investidores nos meios de comunicação indicados nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar, observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 7.3 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, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: www.brtrust.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, selecionar a opção desejada);	

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica – Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo" e, então, selecionar a opção desejada);</p> <p>Gestora: https://realestate.patria.com/papel/avbi/documentos/ (neste <i>website</i> filtrar pelo ano de 2025, no tópico Emissões de Cotas, e, então clicar na 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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, localizar a opção desejada); e</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 Registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	03 de fevereiro de 2025 a 27 de fevereiro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	24 de janeiro de 2025, qual seja, a data do ato de aprovação da oferta.	Seção 8.3 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	03 de março de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	07 de março de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas estarão bloqueadas para negociação, sendo liberadas para negociação na B3 somente após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

