

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI	CNPJ do Fundo:	28.729.197/0001-13
Data de Funcionamento:	19/09/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCVBICTF001	Quantidade de cotas emitidas:	1.526.841,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	Telefones:	(11) 3133-0350 (11) 4871-2245 (11) 3133-0213
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	FII@BRLTRUST.COM.BR
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418 - 27º and - Vila Olímpia	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 - 19º and Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.75.5.2/17/0-01	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 33 - São Paulo	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 - 19º and Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 14F0691837	Renda	5.827.051,40	Capital
	CRI 17B0048606	Renda	673.751,79	Capital
	CRI 18H0860172	Renda	7.809.796,32	Capital
	CRI 18L1128777	Renda	4.979.590,11	Capital
	CRI 19G0311514_DU2	Renda	23.722.143,99	Capital
	CRI 19G0813601	Renda	6.750.000,00	Capital
	CRI 19G0820585	Renda	6.750.000,00	Capital
	CRI 19G0820586	Renda	6.750.000,00	Capital
	CRI 19G0812357	Renda	6.750.000,00	Capital
	CRI 19G0311543_DU2	Renda	1.349.488,00	Capital
	CRI 19I0739560	Renda	15.012.175,66	Capital
	CRI 19J0713611	Renda	15.298.307,59	Capital
	CRI 19J0713612	Renda	15.298.307,59	Capital

	CRI_19L0132851_DU3	Renda	10.008.026,08	Capital																																																																																										
	CRI_19L0811083	Renda	15.000.000,00	Capital																																																																																										
	CRI_19L0811248	Renda	15.000.000,00	Capital																																																																																										
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:																																																																																													
	<p>O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) Auferir rendimentos advindos dos ativos que vier adquirir; b) Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar. Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável; Os Ativos alvo do Fundo compreendem: (a) CRI, desde que tenham sido objetivo de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LHI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII"); e f) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM 401, de 29 de Dezembro de 2003. Ativos alvo, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá ser investido em CRI ("Limite de Concentração"). O Limite de Concentração será verificado pelo GESTOR e fiscalizados pela ADMINISTRADORA na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no Parágrafo 5º abaixo será aplicável. O Fundo deverá, ainda, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à ADMINISTRADORA e ao GESTOR respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.</p>																																																																																													
4.	Análise do administrador sobre:																																																																																													
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																																																																													
	O resultado contábil no exercício findo foi de R\$ 4.426.951,36																																																																																													
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																																																																													
	<p>A indústria de fundos de investimento imobiliários alcançou um alto crescimento no ano de 2019. O resultado positivo está ligado aos diferentes segmentos e estratégias que um FII pode possuir, dentre esses, destaca-se o segmento de Títulos e Valores Mobiliários. O sucesso vinculado ao ciclo da taxa de juros (Selic), que apresentou contínuas quedas, finalizando o período com o resultado de 4,5% ao ano, ocasionou em benefício ao setor com a queda nas taxas para financiamento imobiliário e com a migração de investidores que buscam alternativas à renda fixa. O resultado positivo dos FIIs ficou explícita no crescimento do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (Ifix). Com alta de 29,7%, chegou a passar, em alguns momentos, o Ibovespa, cesta com as principais ações negociadas na Bolsa. O fundo iniciou em abril de 2019, período com expectativa inflacionária estável e redução das taxas de juros. No mesmo período, a evolução da discussão da Reforma da Previdência contribuiu para um cenário de otimismo sobre a retomada de crescimento econômico. Esse contexto se mostrou favorável para captação de investidores para o Fundo, porém concomitantemente desafiador na originação de novos investimentos, ainda que o mercado de CRI esteja mais aquecido.</p>																																																																																													
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																																																																													
	De acordo com o Boletim Focus, emitido pelo BACEN em 27/12/2019, as expectativas para os próximos períodos é que o índice IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo), medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), permaneça controlado em 2020, por conseguinte, tornando estável a Taxa Selic Meta. Com o cenário de juros baixos tornando-se uma característica da economia brasileira nos próximos anos, a tendência para o setor imobiliário é de boa movimentação e menos incertezas.																																																																																													
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																																																													
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																																																													
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CRI_18H0860172</td><td>4.581.703,24</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_18H0860172</td><td>3.228.093,07</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_17B0048606</td><td>230.494,25</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_17B0048606</td><td>443.257,53</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_14F0691837</td><td>5.827.051,40</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_18L1128777</td><td>4.979.590,11</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_13J0017442</td><td>34.096.613,30</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0311435_DU2</td><td>7.714.518,37</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0311514_DU2</td><td>7.714.518,37</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0311543_DU2</td><td>8.293.107,25</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0820586</td><td>6.750.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0820585</td><td>6.750.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0813601</td><td>6.750.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0812357</td><td>6.750.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19G0311543_DU2</td><td>1.349.488,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19I0739560</td><td>15.012.175,66</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19J0713611</td><td>15.298.307,59</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19J0713612</td><td>15.298.307,59</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19L0132851_DU3</td><td>10.008.026,08</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19L0811083</td><td>15.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI_19L0811248</td><td>15.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> </tbody> </table>				Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CRI_18H0860172	4.581.703,24	SIM	0,00%	CRI_18H0860172	3.228.093,07	SIM	0,00%	CRI_17B0048606	230.494,25	SIM	0,00%	CRI_17B0048606	443.257,53	SIM	0,00%	CRI_14F0691837	5.827.051,40	SIM	0,00%	CRI_18L1128777	4.979.590,11	SIM	0,00%	CRI_13J0017442	34.096.613,30	SIM	0,00%	CRI_19G0311435_DU2	7.714.518,37	SIM	0,00%	CRI_19G0311514_DU2	7.714.518,37	SIM	0,00%	CRI_19G0311543_DU2	8.293.107,25	SIM	0,00%	CRI_19G0820586	6.750.000,00	SIM	0,00%	CRI_19G0820585	6.750.000,00	SIM	0,00%	CRI_19G0813601	6.750.000,00	SIM	0,00%	CRI_19G0812357	6.750.000,00	SIM	0,00%	CRI_19G0311543_DU2	1.349.488,00	SIM	0,00%	CRI_19I0739560	15.012.175,66	SIM	0,00%	CRI_19J0713611	15.298.307,59	SIM	0,00%	CRI_19J0713612	15.298.307,59	SIM	0,00%	CRI_19L0132851_DU3	10.008.026,08	SIM	0,00%	CRI_19L0811083	15.000.000,00	SIM	0,00%	CRI_19L0811248	15.000.000,00	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																																											
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																																													
CRI_18H0860172	4.581.703,24	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_18H0860172	3.228.093,07	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_17B0048606	230.494,25	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_17B0048606	443.257,53	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_14F0691837	5.827.051,40	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_18L1128777	4.979.590,11	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_13J0017442	34.096.613,30	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0311435_DU2	7.714.518,37	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0311514_DU2	7.714.518,37	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0311543_DU2	8.293.107,25	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0820586	6.750.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0820585	6.750.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0813601	6.750.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0812357	6.750.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19G0311543_DU2	1.349.488,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19I0739560	15.012.175,66	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19J0713611	15.298.307,59	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19J0713612	15.298.307,59	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19L0132851_DU3	10.008.026,08	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19L0811083	15.000.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
CRI_19L0811248	15.000.000,00	SIM	0,00%																																																																																											
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação																																																																																													
	A marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.																																																																																													
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																																																																													
	Não possui informação apresentada.																																																																																													
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																																																																													
	Não possui informação apresentada.																																																																																													

9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
	Não se aplica.					
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR					
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	A ADMINISTRADORA receberá, pelos serviços prestados ao FUNDO, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do FUNDO, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	442.944,04	0,29%	0,29%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade:	39		
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	28729710847		
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
	BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal	Não se Aplica				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não se Aplica				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	1.591,00	803.714,00	52,64%	47,31%	5,33%
	Acima de 5% até 10%	2,00	226.000,00	14,80%	0,00%	14,80%
	Acima de 10% até 15%	1,00	216.638,00	14,19%	0,00%	14,19%
	Acima de 15% até 20%	1,00	280.489,00	18,37%	0,00%	18,37%

	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Não aplica	locação	31/12/1899	0,00	31/12/1899	não
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora, www.brltrust.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Prática					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---