

VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ ME nº 28.729.197/0001-13

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
CONSULTA FORMAL 02/2021

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011 na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.729.197/0001-13 ("Fundo"), gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestora"), vem, por meio desta, convocar V.Sas. a participar da assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo ("Assembleia"), a ser realizada de forma não presencial, por meio da Consulta Formal 02/2021, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), **a qual terá seu resultado divulgado no dia 24 de setembro de 2021.**

CONSIDERANDO QUE:

Por determinação da CVM, negociações com valores mobiliários em situação de conflito de interesse somente poderão ser objeto de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas se a mesma assembleia aprovar também critérios objetivos de elegibilidade para os ativos e suas respectivas negociações. Em cumprimento a tal determinação e nos termos do artigo 33, inciso XII do regulamento do Fundo, os critérios adiante referidos são submetidos à aprovação dos cotistas.

ORDEM DO DIA:

1) aprovar ou rejeitar os critérios cumulativos de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

- (i) os CRI deverão ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476;
- (ii) os CRI deverão ser objeto de registro na B3;
- (iii) exceto durante o período de desinvestimento, nenhuma aquisição em potencial conflito de interesse poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem que haja aprovação prévia e específica em assembleia geral de cotistas, convocada para esse fim;
- (iv) deverão contar com instituição de patrimônio separado;
- (v) deverão contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- (vi) deverão ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;
- (vii) deverão ser indexados a índices de inflação, como IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, ou ser indexado a CDI, observado o disposto no item (ix) abaixo;
- (viii) deverão possuir uma remuneração mínima de inflação (IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INCC), com taxa mínima de 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, taxa mínima de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano;
- (ix) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 8% (oito por cento) ao ano;
- (x) não haverá obrigatoriedade de que os CRI conflitados possuam classificação de risco (rating). No entanto, se não houver classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatória a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor do saldo da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações ou cessão fiduciária de recebíveis;

(xi) os CRI conflitados não poderão representar individualmente mais que 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo e, em conjunto com os demais CRI conflitados, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(xii) caso os CRI conflitados sejam objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 476, deverão ser observados o seguinte critério de elegibilidade adicional:

(a) caso não haja classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, conforme previsto no item (ix) acima, os referidos CRI deverão contar com garantia(s) real(i) que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, corresponda(am) a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo valor mobiliário, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas ou cessão fiduciária de recebíveis; e

(b) caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, o Fundo ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI e os CRI conflitados devem ainda possuir critérios claros e objetivos de precificação, conforme indicado abaixo:

(b.1) quando existente, deverá ser utilizado o indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;

(b.2) se a precificação da Anbima não estiver disponível, a negociação deverá ocorrer com base no valor de marcação a mercado (mark-to-market) do Fundo vendedor; e

(b.3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do valor mobiliário.

2) aprovar ou rejeitar os critérios cumulativos de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo cotas de outros fundos de investimento (especialmente cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") e/ou de cotas de fundos de investimento em direito creditório ("FIDC") nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

- (i) no caso de fundos geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar o benchmark do setor;
- (ii) as cotas dos fundos deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) as cotas dos fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) os fundos deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (v) o Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos fundos investidos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora;
- (vi) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável;
 - (a) para os fundos geridos pela Gestora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo; e
 - (b) poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que esses tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Informações Gerais:

Somente poderão votar na Assembleia Geral, ora convocada, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão votar diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) **desde o dia da convocação da presente consulta, em 20 de agosto de 2021, até às 23:59h do dia 23 de setembro de 2021.** Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) 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 (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A aprovação da ordem do dia dependerá de manifestação prévia de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, conforme determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019.

Foi encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual é possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

O resultado desta Assembleia Geral, realizada por meio de Consulta Formal, será divulgado no dia 24 de setembro de 2021, às 18h, horário de Brasília.

Todos os documentos relativos ao Fundo encontram-se disponíveis no site da Administradora: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vbi-cri&lang=pt>).

Em que pese a possibilidade de outorga de procuração por plataforma digital ou voto diretamente pela cédula recebida, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia, tendo em vista que a matéria a ser deliberada é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput, §1º, II e §2º, c/c o artigo 18, XII, ambos da Instrução da CVM nº 472.

São Paulo, 06 de setembro de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

e

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Administradora e Gestora, respectivamente do

VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Jurídica: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) que está votando;
- (b) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano; e
- (d) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do fundo após finalizado.

(2) A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf.

Qualquer dúvida, contate o RI do fundo através do e-mail ri@vbirealestate.com.