

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

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE COLETA DE VOTO A DISTÂNCIA, CUJA FORMALIZAÇÃO APURAÇÃO OCORRERÁ EM 02 DE AGOSTO DE 2021

Prezados Senhores Cotistas,

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**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, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.729.197/0001-13 ("**Fundo**"), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), vem, por meio desta, apresentar a V.Sas. a proposta da Administração quanto a ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("**AGE**"), **a ser realizada de forma não presencial**, por meio de coleta de voto a distância, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 02 de agosto de 2021, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Coleta de Voto a Distância", respectivamente), utilizando-se de uma plataforma específica para Voto à Distância, tendo como ordem do dia:

Item único da pauta: aprovar ou rejeitar os critérios de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo negociação de ativos nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

A) Em relação à negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") serão observados os seguintes critérios:

- (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) deverão contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) deverão contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- (v) deverão ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;
- (vi) 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;

- (vii) 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;
- (viii) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 8% (oito por cento) ao ano;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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) 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.
 - (c) caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, 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.

B) Em relação à negociação de cotas de Fundos de Investimento (inclusive cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e cotas de fundos que investem em tais veículos) serão observados os seguintes critérios:

- (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) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) das cotas de emissão de fundos administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, desde que tais fundos tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou que o valor total de sua oferta pública inicial seja igual ou superior a 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A aprovação da única matéria 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.

Importante ressaltar que em todos os casos ora apreciados, a decisão de compra e venda dos ativos em questão não cabe à Administradora, mas apenas aos gestores dos fundos que são entidades diversas, sem nenhum elemento de conflito ou ligação entre si.

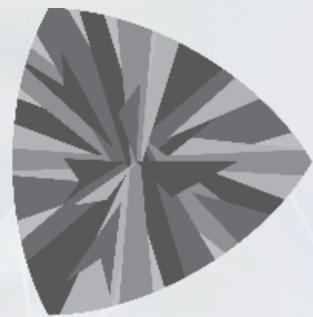
A Administradora, no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, após orientação da Gestora, entende que os cotistas devem votar favoravelmente pela aprovação do item único da ordem do dia, com os critérios de elegibilidade acima expostos, para realização pelo Fundo de transações envolvendo negociação de ativos nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses.

O entendimento da Administradora e da Gestora, para que sugeriram a aprovação das ordens do dia, está baseado no fato de que, se aprovados esses critérios, será possível aumentar o poder de diversificação do Fundo, diluindo assim riscos e permitindo uma análise mais ampla das oportunidades de mercado.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 15 de julho de 2021

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na
qualidade de administradora do **VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



VBI
REAL ESTATE

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

CONSULTA FORMAL 01/2021

Julho 2021

ORDEM DO DIA

Item único da pauta: aprovar ou rejeitar os critérios de elegibilidade adiante relacionados para realização pelo Fundo de transações envolvendo negociação de ativos nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM nº 472:

JUSTIFICATIVA DA GESTORA

A aprovação na AGE para que o Fundo possa adquirir cotas de CRI, FII e/ou FIDC administrados e/ou geridos pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA** e/ ou **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, será um diferencial para que o Fundo possa acessar transações diferenciadas em relação a risco e retorno e ampliar o universo de investimentos do Fundo.



A GESTORA

A VBI, através de seus fundos, atua no mercado imobiliário através da aquisição e desenvolvimento de ativos imobiliários de elevada qualidade que, em certos casos, necessitam de financiamento via emissão de CRI, cotas de FII e/ou FIDC.

Principais vantagens em podermos comprar CRI, cotas de FII e/ou FIDC, cuja contraparte seja um fundo gerido pela VBI são:

- Acesso a transações exclusivas originadas diretamente por outros fundos da VBI;
- Acesso a transações que são confidenciais até a data da liquidação;
- Agilidade para conseguir entrar em transações que o tempo de convocação e aprovação de AGE é limitante;

A ADMINISTRADORA

A BRL ocupa o primeiro lugar entre as administradoras independentes de fundos, de acordo com o ranking Anbima e possui aproximadamente R\$ 222,6 bilhões em ativos administrados e mais de 587 fundos de investimento em operação.

Principais vantagens em podermos comprar CRI, cotas de FII e/ou FIDC, cuja contraparte seja um fundo gerido e administrado pela BRL são:

- Ampliar o horizonte de ativos passíveis de investimento pelo Fundo;

Os critérios apresentados pelo Gestor visam dar transparência e mitigar o conflito de interesse em transações com partes relacionadas. A VBI prima por sua responsabilidade fiduciária e executa as transações dentro da estratégia estabelecida e alinhado com o melhor interesse dos cotistas dos seus fundos, assim como para o FII VBI CRI.



VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Rua Funchal, 418 – 27º andar
São Paulo, SP – Brasil
04551-060

Atendimento aos Investidores

+55 11 2344-2525
ri@vbirealestate.com
www.vbirealestate.com