

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:	3.526.841,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
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
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2020		

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	57.755.217/0012-81	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
	FII BARIGUI	Benefícios futuros	7.194.434,80	Capital
	FII PLURAL R	Benefícios futuros	1.238.073,21	Capital
	FII RBRHGRAD	Benefícios futuros	1.034.523,60	Capital
	CRI_19G0311435_DU2	Benefícios futuros	3.060.427,40	Capital
	CRI_19G0311514_DU2	Benefícios futuros	3.060.426,99	Capital
	CRI_19G0311543_DU2	Benefícios futuros	3.828.340,96	Capital
	CRI_19G0812357	Benefícios futuros	2.562.065,10	Capital
	CRI_19G0813601	Benefícios futuros	2.562.065,10	Capital
	CRI_19G0820585	Benefícios futuros	2.562.065,10	Capital
	CRI_19G0820586	Benefícios futuros	2.562.065,10	Capital
	CRI_19J0713611	Benefícios futuros	719.814,19	Capital

	CRI_19J0713611	Benefícios futuros	2.054.301,19	Capital
	CRI_19J0713612	Benefícios futuros	719.814,19	Capital
	CRI_19J0713612	Benefícios futuros	2.054.301,19	Capital
	CRI_19L0132851_DU3	Benefícios futuros	2.727.621,15	Capital
	CRI_19L0132851_DU3	Benefícios futuros	7.637.339,24	Capital
	CRI_19L0811083	Benefícios futuros	12.525.908,81	Capital
	CRI_19L0811248	Benefícios futuros	12.525.908,81	Capital
	CRI_19L0907949	Benefícios futuros	19.348.279,80	Capital
	CRI_20A0952498	Benefícios futuros	30.442.411,98	Capital
	CRI_20A0964303	Benefícios futuros	22.019.232,77	Capital
	CRI_20A0964304	Benefícios futuros	2.647.572,74	Capital
	CRI_20B0797175	Benefícios futuros	6.180.673,17	Capital
	CRI_20E0031084	Benefícios futuros	11.545.569,31	Capital
	CRI_20F0734290	Benefícios futuros	11.728.040,55	Capital
	CRI_20G0705043	Benefícios futuros	12.827.079,93	Capital
	CRI_20G0705043	Benefícios futuros	8.630.644,40	Capital
	CRI_20I0668028	Benefícios futuros	5.002.279,56	Capital
	CRI_20K0778773	Benefícios futuros	29.046.749,56	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:			
	O FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar; os Ativos Alvo do FUNDO compreendem: (a) CRI, desde que tenham sido objeto 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 (“LCP”); d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”); e g) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor (“Ativos Alvo”).			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado contábil no exercício findo foi de R\$ 31.383.518,67			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O Fundo investe em CRI com exposição em diferentes segmentos do mercado imobiliário, mas apesar do impacto causado pela pandemia da Covid19 no segundo trimestre do ano, os segmentos em geral se recuperaram rapidamente. Breve relato da conjuntura para os principais segmentos que o fundo tem exposição via CRI: - Segmento residencial: as vendas foram fortes ao longo do ano impulsionadas por boas condições de financiamento imobiliário. - Segmento de loteamentos: vendas fortes e inadimplência baixa impulsionadas por nível baixo da taxa de juros do mercado, manutenção da receita das famílias com ajuda governamental e maior preocupação com a moradia própria causada pela pandemia. - Segmento de logística: com o crescimento do ecommerce a demanda por espaço permaneceu alta com redução de vacância no mercado de Sao Paulo, por exemplo. - Segmento de shoppings: os shoppings estão gradualmente se recuperando em relação ao 2º trimestre em que tiveram que fechar as portas para atendimento ao público durante o início da pandemia. Shopping já se encontram reabertos e as vendas estão aproximadamente 16% abaixo do nível pré-pandemia			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Com base na composição da carteira atual projetamos para o próximo período um resultado de R\$ 32 milhões para o fundo, o que representa uma rentabilidade aproximada de 9% em relação ao atual patrimônio líquido do fundo.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	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\$)		
	FII BARIGUI	7.194.434,80	SIM	0,00%
	FII PLURAL R	1.238.073,21	SIM	0,00%
	FII RBRHGRAD	1.034.523,60	SIM	0,00%
	CRI_14F0691837	2.487.883,36	SIM	0,00%
	CRI_17B0048606	157.176,95	SIM	0,00%
	CRI_17B0048606	314.353,90	SIM	0,00%
	CRI_18L1128777	4.685.319,82	SIM	0,00%
	CRI_19G0311435_DU2	3.706.686,81	SIM	0,00%
	CRI_19G0311435_DU2	3.060.427,40	SIM	0,00%
	CRI_19G0311514_DU2	3.706.686,31	SIM	0,00%
	CRI_19G0311514_DU2	3.060.426,99	SIM	0,00%
	CRI_19G0311543_DU2	3.450.839,29	SIM	0,00%
	CRI_19G0311543_DU2	1.184.982,83	SIM	0,00%
	CRI_19G0311543_DU2	3.828.340,96	SIM	0,00%
	CRI_19G0812357	6.917.575,78	SIM	0,00%
	CRI_19G0812357	2.562.065,10	SIM	0,00%

	CRI_19G0813601	6.917.575,78	SIM	0,00%
	CRI_19G0813601	2.562.065,10	SIM	0,00%
	CRI_19G0820585	6.917.575,78	SIM	0,00%
	CRI_19G0820585	2.562.065,10	SIM	0,00%
	CRI_19G0820586	6.917.575,78	SIM	0,00%
	CRI_19G0820586	2.562.065,10	SIM	0,00%
	CRI_19I0739560	12.085.583,19	SIM	0,00%
	CRI_19J0713611	15.714.595,37	SIM	0,00%
	CRI_19J0713611	719.814,19	SIM	0,00%
	CRI_19J0713611	2.054.301,19	SIM	0,00%
	CRI_19J0713612	15.714.595,37	SIM	0,00%
	CRI_19J0713612	719.814,19	SIM	0,00%
	CRI_19J0713612	2.054.301,19	SIM	0,00%
	CRI_19L0132851_DU3	3.354.974,02	SIM	0,00%
	CRI_19L0132851_DU3	2.727.621,15	SIM	0,00%
	CRI_19L0132851_DU3	7.637.339,24	SIM	0,00%
	CRI_19L0811083	15.031.090,57	SIM	0,00%
	CRI_19L0811083	12.525.908,81	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248	15.031.090,57	SIM	0,00%
	CRI_19L0811248	12.525.908,81	SIM	0,00%
	CRI_19L0907949	19.348.279,80	SIM	0,00%
	CRI_20A0952498	30.442.411,98	SIM	0,00%
	CRI_20A0964303	22.019.232,77	SIM	0,00%
	CRI_20A0964304	2.647.572,74	SIM	0,00%
	CRI_20B0797175	6.180.673,17	SIM	0,00%
	CRI_20E0031084	11.545.569,31	SIM	0,00%
	CRI_20F0734290	11.728.040,55	SIM	0,00%
	CRI_20G0705043	12.827.079,93	SIM	0,00%
	CRI_20G0705043	8.630.644,40	SIM	0,00%
	CRI_20I0668028	5.002.279,56	SIM	0,00%
	CRI_20K0778773	29.046.749,56	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel e Fundos Imobiliários através da marcação a mercado.			
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.			
	O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).			
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 pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, 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	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A publicação de informações é mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como, conforme o caso, na página na rede mundial de computadores do Administrador.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	A “Taxa de Administração Total” será composta pelo (i) valor equivalente a Taxa de Administração devida à ADMINISTRADORA, conforme Artigo 28 (“Taxa de Administração e Custódia”), acrescida (ii) do valor equivalente à Taxa de Gestão devida ao GESTOR (“Taxa de Gestão”), calculada conforme Artigo 29 e, ainda acrescida, (iii) do valor equivalente à Taxa de Escrituração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago diretamente a terceiros, conforme Artigo 30 (“Taxa de Escrituração”). O GESTOR receberá, pelos serviços prestados ao FUNDO, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	

	4.638.183,28	1,30%	1,30%		
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.				
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Danilo Christóvão Barbieri	Idade:	41		
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração de empresas		
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					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
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	6.504,00	2.461.221,00	69,79%	51,98%	17,81%
Acima de 5% até 10%	4,00	1.065.620,00	30,21%	0,00%	30,21%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
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 http://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.				
	www.brltrust.com.br				
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. Fatores de Risco

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
----	---