

VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 30 de junho de 2020 o Fundo possuía R\$ 123.752 mil, o equivalente a 88,64% do seu Patrimônio Líquido em aplicações de cotas de fundos de investimento Imobiliário. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo das cotas e a existência desses ativos foram considerado como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia enviados pelo administrador; **(iv)** obtenção da composição da carteira na data-base dos fundos investidos para avaliação de eventuais riscos nos ativos investidos auditados por outros auditores; **(v)** análise das demonstrações contábeis dos fundos investidos; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para avaliação ao valor justo em cotas de fundos de investimento imobiliário em 30 de junho de 2020, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

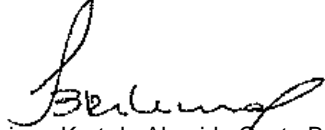
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de setembro de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/0-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

VBI REITS FOF Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ (35.507.457/0001-71)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
 CNPJ 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2020	% PL
Circulante		137.462	98,46%
Caixa e equivalente de caixa		13.082	9,37%
Depósitos bancários - Banco Itaú-Unibanco		6	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	13.076	9,37%
Títulos e valores mobiliários		123.752	88,64%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	123.752	88,64%
Negociação e intermediação de valores		628	0,45%
Liquidações operações de bolsa a liquidar		628	0,45%
Não circulante		2.977	2,13%
Títulos e valores mobiliários		2.977	2,13%
Certificados de recebíveis imobiliários	7	2.977	2,13%
Total do ativo		140.439	100,59%
Passivo	Nota	30/06/2020	% PL
Circulante		824	0,59%
Rendimentos a distribuir	9	662	0,47%
Taxa de administração e gestão	8	112	0,08%
Auditoria e custódia		1	0,00%
Provisões e contas a pagar		7	0,01%
Negociação e intermediação de valores		42	0,03%
Total do passivo		824	0,59%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		144.000	103,14%
Gastos com colocação de cotas		(5.450)	-3,90%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.987)	-1,42%
Lucros acumulados		3.052	2,18%
Total do patrimônio líquido		139.615	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		140.439	100,59%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI REITS FOF Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (35.507.457/0001-71)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ 13.486.793/0001-42
Demonstração do resultado do período de 04 de fevereiro (data de início de atividades)
à 30 de junho de 2020
 Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		201
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		1.724
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		212
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		1.171
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(42)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>3.266</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		160
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		357
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundos		(36)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(119)
		<u>362</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração e gestão		(517)
Despesas de emolumentos e cartórios		(19)
Despesas de advogados		(13)
Despesas de auditoria e custódia		(9)
Despesas do sistema financeiro		(9)
Taxa de fiscalização da CVM		(6)
Outras despesas operacionais		(3)
		<u>(576)</u>
Resultado do período		<u>3.052</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>1.440.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>2,12</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>96,95</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI REITS FOF Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ (35.507.457/0001-71)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
 CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 04 de fevereiro (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 04 de fevereiro de 2020 (início das atividades)	-	-	-	-	-
Cotas integralizadas	144.000	-	-	-	144.000
Resultado do período	-	-	-	3.052	3.052
Gastos com colocação de cotas	-	(5.450)	-	-	(5.450)
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.987)	-	(1.987)
Em 30 de junho de 2020	144.000	(5.450)	(1.987)	3.052	139.615

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI REITS FOF Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ (35.507.457/0001-71)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
 CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 04 de fevereiro a (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

	<u>30/06/2020</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u>	
Pagamento de taxa de administração e gestão	(405)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(6)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(8)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(149)
Pagamentos de honorários advocatícios	(13)
Pagamentos de sistemas financeiros	(9)
Pagamentos de cartórios	(19)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(3)
<u>Caixa líquido das atividades operacionais</u>	<u>(612)</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades de investimento</u>	
Rendimento de renda fixa	517
Aplicação em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(15.504)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	12.498
Aplicações em cotas de fundos imobiliários (FII)	(122.998)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.726
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	230
<u>Caixa líquido das atividades de investimento</u>	<u>(123.531)</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</u>	
Cotas integralizadas	144.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(5.450)
Rendimentos pagos	(1.325)
<u>Caixa líquido das atividades de financiamento</u>	<u>137.225</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.082
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u>13.082</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário (“FUNDO”), foi constituído em 31 de outubro de 2019, tendo iniciado suas atividades em 4 de fevereiro de 2020. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- I. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- II. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- III. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- V. letras hipotecárias;
- VI. letras de crédito imobiliário; e
- VII. letras imobiliárias garantidas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que o seu condigo de negociação na B³ é RVBI11.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 18 de setembro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período, dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2020, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A, no montante de R\$ 6.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2020	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FICFI Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú Unibanco	13.076	9,37%
		13.076	9,37%

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa SELIC, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteira estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

6. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são classificados em ativos financeiros para negociação e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	45.648	0,37%	4.021	2,88%
BB Progressivo II – FII (BBPO11)	68.611	0,43%	11.252	8,06%
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTGR11)	30.343	0,63%	2.705	1,94%
FII Green Towers (GTWR11)	61.459	0,51%	7.351	5,27%
CSHG Renda Urbana – FII (HGRU11)	47.593	0,38%	6.092	4,36%
CSHG Renda Urbana - FII – Recibo (HGRU13)	11.373	0,09%	1.456	1,04%
Kinea Rendimentos Imobiliários – FII (KNCR11)	92.790	0,24%	8.574	6,14%
Kinea High Yield CRI – FII (KNCR11)	65.842	0,62%	7.243	5,19%
Kinea Índice de Preços – FII (KNIP11)	65.041	0,20%	7.190	5,15%
Kinea Renda Imobiliária – FII (KNRI11)	72.070	0,31%	12.176	8,72%
FII Mauá Recebíveis Imobiliários (MCCI11)	97.992	1,35%	9.603	6,88%
FII Rio Bravo - Renda Educacional (RBED11)	13.382	0,75%	2.304	1,65%
FII RBR - Rendimento High Grade (RBRR11)	40.704	0,56%	4.074	2,92%
FII SDI Rio Bravo Renda Logística (SDIL11)	23.747	0,50%	2.589	1,85%
Tellus Properties - FII (TEPP11)	51.653	1,43%	4.804	3,44%
FII Votorantim Logística (VTLT11)	53.375	2,52%	6.031	4,32%
XP LOG - FII (XPLG11)	119.420	0,58%	15.521	11,12%
XP LOG - FII Direitos (XPLG12)	35.767	0,17%	-	0,00%
XP Malls – FII (XPML11)	103.615	0,57%	10.766	7,71%
Total			123.752	88,64%

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o período foi a seguinte:

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	126.460
Venda de cotas de fundos imobiliários	(4.091)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	212
Ajuste ao valor justo	1.171
Saldo em 30 de junho de 2020	123.752

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 30 de junho estão compostas como a seguir:

30/06/2020								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Securitizadora (*)	20C0866855	(a), (e)	268	18/03/2020	20/03/2028	IGP-DI + 6,2%	3.000	2.977
TOTAL							3.000	2.977

Regime de Garantias

- (a) Alienação fiduciária de Ações
- (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locações
- (f) Subordinação dos CRIs Júnior ao Sênior

(*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

Movimentação do período:

30/06/2020	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	15.504
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(12.498)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	201
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(230)
Saldo em 30 de junho de 2020	2.977

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Encargos e taxa de administração e gestão

Observado o disposto abaixo, a administradora recebe uma taxa de administração equivalente ao somatório de:

I. um valor variável equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo (“taxa de escrituração”);

II. um valor variável equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo (“taxa de administração específica”); e

III. um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração Específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).

Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto abaixo:

É devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) (em conjunto, “taxa de administração mínima”). Os valores que integram a taxa de administração mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

A taxa de administração será calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 (“taxa de performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos cotistas e paga ao gestor juntamente com o pagamento de rendimentos de forma que o cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a taxa de performance, que será calculada conforme a fórmula abaixo:

$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$,

Onde

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB_{corrigida} = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP_{ajustada} = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso durante um período de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada entre as cotas existentes no início do período de apuração e cada nova emissão realizada.

Caso CB_{corrigida} seja maior do que CP_{ajustada} não haverá cobrança de taxa de performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CP_{ajustada} e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CP_{ajustada} for inferior a CB.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O valor de despesas de taxa de administração, escrituração e gestão reconhecidas no período foi de R\$ 517, não havendo despesas de taxa de performance, o montante a pagar provisionado em 30 de junho de 2020 é de R\$ 112.

Não são cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação do gestor.

O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de ativos imobiliários adquiridos, se for o caso, a reserva de contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos	30/06/2020
Lucro líquido do período	3.052
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(1.171)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no período	(201)
Despesas operacionais não pagas	(163)
Lucro base caixa - art. 1, p. u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.517
Rendimentos apropriados	1.517
Rendimentos a distribuir	(662)
Rendimentos distribuídos no período	1.325
Rendimentos brutos pagos no período	1.987
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-

10. Patrimônio Líquido

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única (“1ª emissão”). A oferta de cotas da 1ª emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

No período foram emitidas 1.440.000 cotas ao valor unitário de R\$ 100, perfazendo um total de R\$ 144.000 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)

Amortizações e resgate.

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do Artigo 57 do regulamento.

Durante o período, não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

No período de 04 de fevereiro a 30 de junho de 2020 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 2,12%.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Taxa de administração escrituração e gestão	517	0,39%
Despesas de auditoria e custódia	9	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	19	0,01%
Despesas do sistema financeiro	9	0,01%
Despesas advocatícias	13	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	6	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	3	0,00%
	576	0,45%

Durante o período, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 133.121.

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2020
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	121
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	396

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2020
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	26
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	92

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	13.076	-	13.076
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	2.977	-	2.977
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	123.752	-	-	123.752
Total ativo	123.752	16.053	-	139.805

18. Alterações estatutárias

Durante o período, não ocorreram alterações estatutárias no Fundo.

19. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

20. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 04 de agosto a 30 de junho de 2020, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 04 de fevereiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram desde 30 de junho de 2020, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras eventos que requeressem ajuste ou divulgação nas notas explicativas.

A administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável