

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

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**CONSULTA FORMAL 01/2021**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de Gestora do **VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.729.197/0001-13 (“Fundo”), vem, por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“Assembleia”), a ser realizada por meio da Consulta Formal 01/2021, utilizando-se da plataforma Cuore, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, **a qual terá seu resultado divulgado no dia 02 de agosto de 2021.**

**CONSIDERANDO QUE:**

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) formulou orientação no sentido de que negociações com valores mobiliários, realizadas em situação de potencial conflito de interesse, somente podem ser objeto de aprovação prévia e inespecífica por parte da assembleia geral de cotistas se a mesma assembleia aprovar também critérios objetivos para os ativos e suas respectivas negociações, de forma a mitigar os riscos decorrentes do potencial conflito.

Na Assembleia de 29 de outubro de 2020, tal orientação não foi contemplada, razão pela qual faz-se necessária a realização de nova assembleia geral para que sejam definidos os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos em situações de potencial conflito de interesses, conforme determinado pela CVM.

**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).

**Informações Gerais:**

Somente poderão votar na Assembleia Geral, ora convocada, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão votar diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) **desde o dia da convocação da presente consulta, em 15 de julho de 2021, até às 23:59h do dia 01 de julho de 2021.**

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.

Até 20 de julho de 2021 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

**O resultado desta Assembleia Geral, realizada por meio de Consulta Formal, será divulgado no dia 02 de agosto de 2021, às 18h, horário de Brasília.**

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

São Paulo, 15 de julho de 2021.

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

e

**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**  
Administradora e Gestora, respectivamente do  
**VBI CRI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **ANEXO I**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualquer dúvida, contate o RI do fundo através do e-mail [ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com).