

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

**PERFIL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRI**

<b>Código de Negociação</b>	CVBI	<b>Código ISIN</b>	BRCVBICTF001
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	São Paulo/ SP	<b>Jornal para publicações legais</b>	Publicações na periodicidade indicada nas Normas, por meio do site do Administrador: <a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	19 de setembro de 2017	<b>Patrimônio Atual (R\$)</b>	83.920.506,14 (base 14/08/2019)
<b>Quantidade de cotas atual</b>	835.500,0000 (base 14/08/2019)	<b>Valor da cota (R\$)</b>	100,44345438 (base 14/08/2019)
<b>Data do registro na CVM</b>	11 de outubro de 2017	<b>Código CVM</b>	0317078

<b>Administrador</b>
<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ/MF nº 13.486.793/0001-42 Rua Iguatemi, 151, 19º Andar, Itaim Bibi – São Paulo/ SP - CEP: 01451-010 <a href="mailto:juridico.fundos@brtrust.com.br">juridico.fundos@brtrust.com.br</a> Tel.: (11) 3133-0360

<b>Diretor Responsável</b>
<b>DANILO CRISTÓFARO BARBIERI</b> Rua Iguatemi, 151, 19º Andar, Itaim Bibi – São Paulo/ SP - CEP: 01451-010 <a href="mailto:juridico.fundos@brtrust.com.br">juridico.fundos@brtrust.com.br</a> TEL.: (11) 3133-0350

**Características do Fundo**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento no setor imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.964.080, em 19 de setembro de 2017, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma (i) em 20 de março de 2019, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 2.000.700, em 25 de março de 2019; e (ii) em 10 de maio de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas por meio da qual foi aprovada a Segunda Alteração do Regulamento, registrada perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 2.004.546, em 21 de maio de 2019, em que foi consolidada a redação

vigente do regulamento .

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

#### **Objetivo e Política de Investimento do Fundo**

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

O Fundo objetivará, 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;

A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pelo Gestor, que observará o Regulamento, o contrato de gestão e a legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

O Gestor deverá observar também o enquadramento da sua carteira conforme os seguintes parâmetros:

- os títulos e valores mobiliários do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

- 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 ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC") ("Ativos Alvo").

- no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI ("Limite de Concentração");

- o Limite de Concentração será verificado pelo Gestor e fiscalizados pela Administradora na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no Regulamento será aplicável;

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de

investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez:

a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

É vedado ao Fundo, além das demais vedações normativas e estatutárias:

- aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;

- manter posições em mercados derivativos, salvo se para fins de proteção patrimonial, com exposição sempre limitada a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

- locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e

- realizar operações classificadas como "day trade".

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Ativos de Liquidez; e

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os ativos que integram o patrimônio líquido do Fundo podem ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a sua política de investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas;

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da

excussão das garantias para o Fundo.

O Gestor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização de cotas do Fundo; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, após o que deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a matéria.

Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

A Administradora e o Gestor poderão praticar os seguintes atos:

- celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e
- adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento de Taxa de Administração Total, compreendendo a Taxa de Administração e Custódia, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance do Fundo e a Taxa do Escriturador;
- b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e
- c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o seu Regulamento.

#### **Da Política de Distribuição de 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 12º (décimo segundo) 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 como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior 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 no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzida a Reserva de Contingência, e 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 regulamentação aplicável vigente.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez 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 valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam realizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 3% (três por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.