

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA	CNPJ do Fundo:	45.338.646/0001-11
Data de Funcionamento:	04/07/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0C9JCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	18.305.990,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	04/07/2029	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1212, - Pinheiros- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	infolegal@apexgroup.com
Competência:	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0012-81	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 33 - São Paulo	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços':			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 22I1555753 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	5.912.819,99	Capital
	CRI 22L1212138 - HABITASEC	Benefícios futuros	15.012.665,90	Capital
	CRI 22I1555753 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	584.138,35	Capital
	CRI 23C0118708 - OPEA SEC	Benefícios futuros	17.000.000,00	Capital
	CRI_23C0113876 - CANAL CIA DE SEC	Benefícios futuros	6.000.000,00	Capital
	CRI 23E1991802 - OPEA SEC	Benefícios futuros	17.000.000,00	Capital
	CRI 21F1007974 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	10.013.913,16	Capital
	CRI_23C0113876 - CANAL CIA DE SEC	Benefícios futuros	10.627.453,56	Capital
	CRI 23J2162618 - OPEA SEC	Benefícios futuros	89.000,00	Capital
	CRI 23K2203899 - CANAL CIA DE SEC	Benefícios futuros	5.105.551,94	Capital
	CRI 23K2202885 - CANAL CIA DE SEC	Benefícios futuros	5.105.551,94	Capital
	CRI 23J2162618 - OPEA SEC	Benefícios futuros	17.047.294,26	Capital

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	<p>O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) Auferir rendimentos advindos dos ativos que vier adquirir; b) Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar. Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira 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 objetivo 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 ("LHI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII"); e f) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM 401, de 29 de Dezembro de 2003. Ativos alvo, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá ser 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 Parágrafo 5º abaixo será aplicável. O Fundo deverá, ainda, 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.</p>			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo No exercício social findo em 31/12/2023, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 27.468.046,72, sendo as principais rubricas: Outras Receitas Operacionais no valor de R\$ 49.732.140,13; e as demais despesas no valor de R\$ 22.264.093,41.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ambiente externo foi desafiador com dados de atividade e inflação globais se mantendo resilientes e a política monetária nas economias centrais avançando em trajetória contracionista ou sinalizando um período prolongado de juros elevados para combater as pressões inflacionárias. Transações no mercado imobiliário diminuíram a liquidez mas permanecendo com um segmento consistente na proteção inflacionária e tese de investimento em ativo real.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Estamos numa tendência econômica positiva com cortes da taxa SELIC pelo Copom desde agosto do ano passado. Com a inflação orbitando em torno da meta e com a taxa de juros base em trajetória de queda, espera-se impactos positivos na economia com melhora no mercado de capitais e nas condições de crédito, que por sua vez devem impactar positivamente o mercado imobiliário. O Fundo segue com todas as operações saudáveis e confortável para enfrentar o ciclo econômico mais desafiador no cenário global.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	879.395,72	SIM	-90,42%
	CRI_20I0668028 - RB CAPITAL SA	96.771,66	SIM	-90,29%
	CRI_21C0071934 - VIRGOSEC	11.101.637,16	SIM	0,97%
	CRI_21C0071934 - VIRGOSEC	6.156.580,52	SIM	0,18%
	CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	10.149.842,40	SIM	-5,24%
	CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	5.362.444,72	SIM	-6,29%
	CRI_21F1007974 - VIRGOSEC	10.049.860,71	SIM	0,36%
	CRI_21L0002618 - TRUE SEC	10.954.197,16	SIM	0,14%
	CRI_21L0002619 - VIRGOSEC	6.196.969,56	SIM	-0,12%
	CRI_22F0930128 - SECURITIZADORA VERT S/A	5.419.350,25	SIM	-50,77%
	CRI_22F0930128 - SECURITIZADORA VERT S/A	1.853.417,78	SIM	-70,25%
	CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	5.803.328,91	SIM	-0,14%
	CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	4.961.143,81	SIM	-0,14%
	CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	990.314,06	SIM	-0,15%
	CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	5.803.328,73	SIM	-0,14%
	CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	4.961.143,66	SIM	-0,14%
	CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	990.314,03	SIM	-0,15%
	CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	9.101.144,34	SIM	-16,49%
	CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	4.906.344,17	SIM	-17,02%
	CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	484.015,40	SIM	-17,14%
	CRI_22L1212138 - HABITASEC	10.116.615,92	SIM	-32,61%
	CRI_23C0113876 - CANAL CIA DE SEC	4.994.930,92	SIM	-16,75%
	CRI_23C0113876 - CANAL CIA DE SEC	9.157.373,35	SIM	-13,83%
	CRI_23J2162618 - OPEA SEC	90.764,40	SIM	1,98%
	CRI_23J2162618 - OPEA SEC	17.362.517,11	SIM	1,85%

	CRI_23K2202885 - CANAL CIA DE SEC	5.102.578,90	SIM	-0,06%
	CRI_23K2203899 - CANAL CIA DE SEC	5.102.578,90	SIM	-0,06%
6.1	Crêterios utilizados na referida avalia�o			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transa�o, sem que represente uma opera�o forçada, conforme instru�o CVM 516, Art. 7� � 1�. O critério de avalia�o foi a valoriza�o dos imóveis em compara�o ao valor no último exercício, tal (des)valoriza�o ocorre através de laudo de avalia�o de imóveis e valor de custo. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avalia�o efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.			
7.	Rela�o de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
8.	Rela�o de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informa�o apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletr�nico) nos quais os documentos relativos � assembleia geral estarão � disposi�o dos cotistas para análise:			
	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002 WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indica�o dos meios de comunica�o disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às delibera�es propostas; (ii) solicita�o de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procura�o.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descri�o das regras e procedimentos aplicáveis � participa�o dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprova�o da qualidade de cotista e representa�o de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realiza�o de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participa�o � distância e envio de comunica�o escrita ou eletr�nica de voto.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprova�o de recebimento da convoca�o pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realiza�o de assembleia por meio eletr�nico.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remunera�o do Administrador			
11.1	Política de remunera�o definida em regulamento:			
	A ADMINISTRADORA receberá, pelos serviços prestados ao FUNDO, uma Taxa de Administra�o, Custódia e Escritura�o equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrim�nio Líquido do FUNDO, tomando-se por base o valor do Dia útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela varia�o do IPCA, ou outro �ndice que venha a substituir-lo, calculada diariamente.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	1.920.504,35	1,10%	1,10%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informa�o apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Danilo Christ�faro Barbieri	Idade:	44
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Forma�o acad�mica:	Administrador de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na fun�o:	01/04/2018
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e fun�es inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
	Descri�o de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
	Evento	Descri�o		
	Qualquer condena�o criminal			

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	3.260,00	18.305.990,00	100,00%	0,00%	100,00%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brtrust.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	www.brtrust.com.br					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---