

*“Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários”*

# ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI

CNPJ/ME nº 28.729.197/0001-13

Código ISIN das Cotas nº BRCVBICTF001 - Código de Negociação na B3: CVBI

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/75, em 23 de dezembro de 2020



Nos termos do disposto nos artigos 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, vigente desde 20 de julho de 2020 (“Código ANBIMA”) e das demais disposições legais aplicáveis, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de Administrador do Fundo, a VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., na qualidade de Gestor do Fundo, e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Coordenador Líder”) comunicam o encerramento, em 05 de março de 2021, da oferta pública de distribuição primária de 2.430.085 (dois milhões e quatrocentas e trinta mil e oitenta e cinco) novas cotas, tendo sido exercida a Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 4ª (quarta) emissão (“Emissão”) do Fundo, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de:

# R\$243.008.500,00

(duzentos e quarenta e três milhões e oito mil e quinhentos reais)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O processo de distribuição das Novas Cotas contou, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), a saber: ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.; ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES; BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.; BANCO BTG PACTUAL S.A.; CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA.; EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.; CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.; GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES; ICAP DO BRASIL CTVM LTDA.; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.; MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.; MODAL DTVM LTDA.; NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES; NOVA FUTURA CTVM LTDA.; ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.; RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.; SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.; TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.; TULLETT PREBON CVC LTDA.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderia, por meio do Gestor e do Administrador, e optou por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”).

Foi aplicado às Novas Cotas oriundas do exercício do Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também seria conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Não Houve distribuição parcial das Novas Cotas no contexto da Emissão e da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que, na distribuição parcial, teria sido observado o procedimento descrito no Anúncio de Início.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não participaram do procedimento de coleta de intenções, observado, no entanto, que houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, foi cancelada a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas.

Os dados finais de distribuição da Oferta considerando as Cotas do Lote Adicional estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	7.923	593.767
Clubes de Investimento	0	0
Fundos de Investimento	19	242.772
Entidades de Previdência Privada	1	1.567
Companhias Seguradoras	0	0
Investidores Estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	0	0
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou Instituições Participantes da Oferta	0	0
Demais Instituições Financeiras	0	0
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	0	0
Demais Pessoas Jurídicas	171	50.114
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	0	0
Outros	7.666	1.541.865
<b>TOTAL</b>	<b>15.780</b>	<b>2.430.085</b>



## AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do BRL X - Fundo de Investimento Imobiliário”, 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. (“**Instrumento de Constituição do Fundo**”). Posteriormente, **(i)** em 20 de março de 2019 foi celebrado o “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do BRL X - Fundo de Investimento Imobiliário” que, entre outras matérias, alterou a denominação do Fundo para “Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito”; **(ii)** em 10 de maio de 2019, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada, entre outras matérias, a alteração da denominação do Fundo para a sua atual, a saber, “Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI”; **(iii)** em 25 de agosto de 2020, foi celebrado o “Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI” que, dentre outras matérias, alterou o regulamento do Fundo de forma a prever a redução da taxa de gestão e a exclusão da taxa de performance do Fundo; e **(iv)** em 25 de novembro de 2020, foi realizado ato do administrador de ratificação do termo de apuração da consulta formal realizado em 29 de outubro de 2020 que, dentre outras matérias, aprovou a versão vigente do Regulamento (“**Regulamento**”).

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio de ato do administrador realizado em 03 de dezembro de 2020, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 2.034.837, em 08 de dezembro de 2020 (“**Ato do Administrador**”).



## FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.



## ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.



## GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, contratada pela Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 (“**Gestor**”), ou outro que venha a substituí-lo.



## REGISTRO NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM em 23 de dezembro de 2020, sob nº CVM/SRE/RFI/2020/075, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.385/76**"), da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.



## LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Cotas ocorreu em 26 de fevereiro de 2021.



## REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"); e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação deste Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.



## ESCRITURADOR

Foi o Administrador do Fundo, conforme acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.



## PUBLICIDADE

**ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.**

**O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET:**



## DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes *websites*:

**(i) Administrador:**

**www.brtrust.com.br** (neste *website* clicar em "produtos", depois clicar em "Administração de fundos", em seguida clicar em "FII/ VBI CRI" (<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-brl-x&lang=pt>) e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento");

**(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento");

**(iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento");

**(iv) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)** (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI - 4ª Emissão" e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento"); e

(v) **Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento").



## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos mesmos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Encerramento, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) **Administrador:** [www.briltrust.com.br](http://www.briltrust.com.br) (neste *website* clicar em "produtos", depois clicar em "Administração de fundos", em seguida clicar em "FII/ VBI CRI" (<https://www.briltrust.com.br/?administracao=fi-brl-x&lang=pt>) e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e (ii) **Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR DA OFERTA A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

**A OFERTA E O FUNDO FORAM REGISTRADOS NA CVM. ADICIONALMENTE O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.**

**ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

**ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.**

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (III) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.**

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA, EXCETO PELO RETORNO TENTATIVO NOS 12 (DOZE) PRIMEIROS MESES DO FUNDO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR E DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 05 de março de 2021

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

LACAZ MARTINS,  
PEREIRA NETO,  
GUREVICH  
& SCHOUEI  
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DO  
COORDENADOR LÍDER

