VBI REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Julho | 2021

INFORMAÇÕES GERAIS
FII VBI CRI

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; e (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM.

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CVBI11

COTAS EMITIDAS

9.916.926

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ESCRITURADOR

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,08% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

ACESSE O SITE

CADASTRE-SE NO MAILING

FALE COM O RI

RESUMO
CVBI11
JULHO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R$ 993,0 milhões	**VALOR PATRIMONIAL DA COTA** R$ 100,13	**VALOR DE MERCADO[1]** R$ 1.028,4 milhões	**VALOR DE MERCADO DA COTA[1]** R$ 103,70	**P/B** 1,04x	**VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS** R$ 3,5 milhões
DIVIDENDO POR COTA R$ 0,85	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[1]** 9,8%	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[2]** 10,2%	**DIVIDEND YIELD LTM[1,3]** 12,6%	**DIVIDEND YIELD LTM[2,3]** 13,0%	**% PL ALOCADO EM CRI** 78,3%
			% PL ALOCADO EM FII 6,9%	**NÚMERO DE COTISTAS** 42.201	

[1]Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/07;
[2]Com base no valor da cota patrimonial em 30/07;
[3]Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

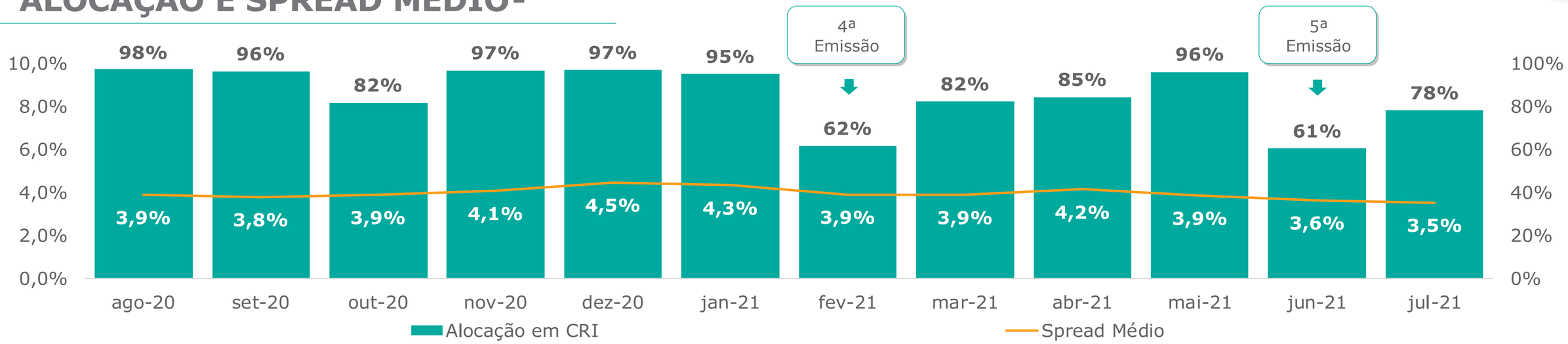
Encerramos o mês de julho com R$ 846,1 milhões alocados em CRI e FII, representando 85,2% do PL alocado. Adicionamos 5 novos CRI à carteira ao longo do mês: R$ 34,0 milhões no CRI Invert (CDI + 4,0% a.a.), R$ 46,1 milhões no CRI Venâncio (IPCA + 6,0% a.a.), R$ 25,1 milhões no CRI Teriva (CDI + 4,8% a.a.), R$ 28,5 milhões no CRI Calçada (IPCA + 12,0% a.a.) e R$ 46,0 milhões no CRI FL 2 (IPCA + 6,5% a.a.) Para saber mais detalhes sobre as novas operações, clique aqui. Ao final do mês, 78% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 12,7% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 3,5% a.a. No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência. Adicionalmente, o Fundo adquiriu novos fundos imobiliários de CRI resultando numa exposição de 6,9% do PL em FII. Ressaltamos que seguimos no processo de alocação dos recursos captados na 5ª Emissão de Cotas, com o objetivo de aloca-los rapidamente, assim como foi feito em todas ofertas anteriores do VBI CRI.

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a.	CURVA FUTURA (prazo médio)[1] % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDADE CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	28%	36%	4,6	3,5%	8,8%	12,6%	7,5%	11,2%
IPCA+	50%	64%	4,5	7,2%	5,2%	12,7%	6,2%	13,8%
TOTAL	**78,3%**	**100%**	**4,5**			**12,7%**		**12,9%**

[1]Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/07/2021.

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

ALOCAÇÃO E SPREAD MÉDIO[1]



[1]Com base no PL de 30/07 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

RESUMO DA ESTRATÉGIA

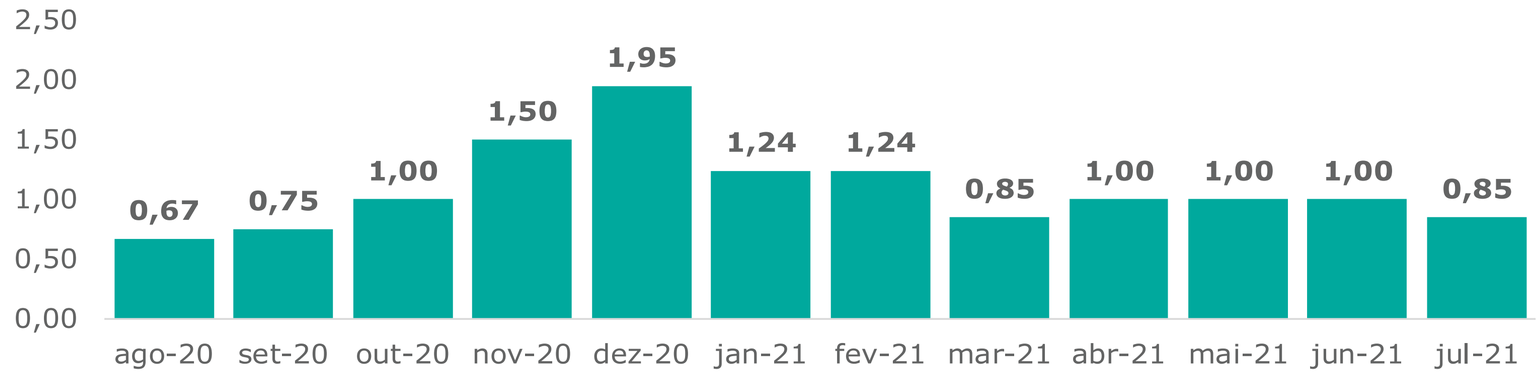
- Atuação num espectro de crédito amplo através de investimentos em CRI com baixo risco garantidos por ativos imobiliários;
- Foco em ativos que ofereçam recomposição da inflação e remunerem mensalmente, mirando um spread médio entre 3% e 4% a.a.;
- Gestão ativa para regular o risco da carteira conforme cenário macroeconômico e expectativa do Gestor;
- Portfólio balanceado e diversificado entre região geográfica (até 25% do PL do Fundo alocado em uma região metropolitana, SP podendo chegar a 100% do PL), segmento e ativo imobiliário (máximo de 10% do PL do Fundo por ativo imobiliário e máximo de 25% do PL do Fundo para ativos subordinados ou sem rating).

RENDIMENTOS

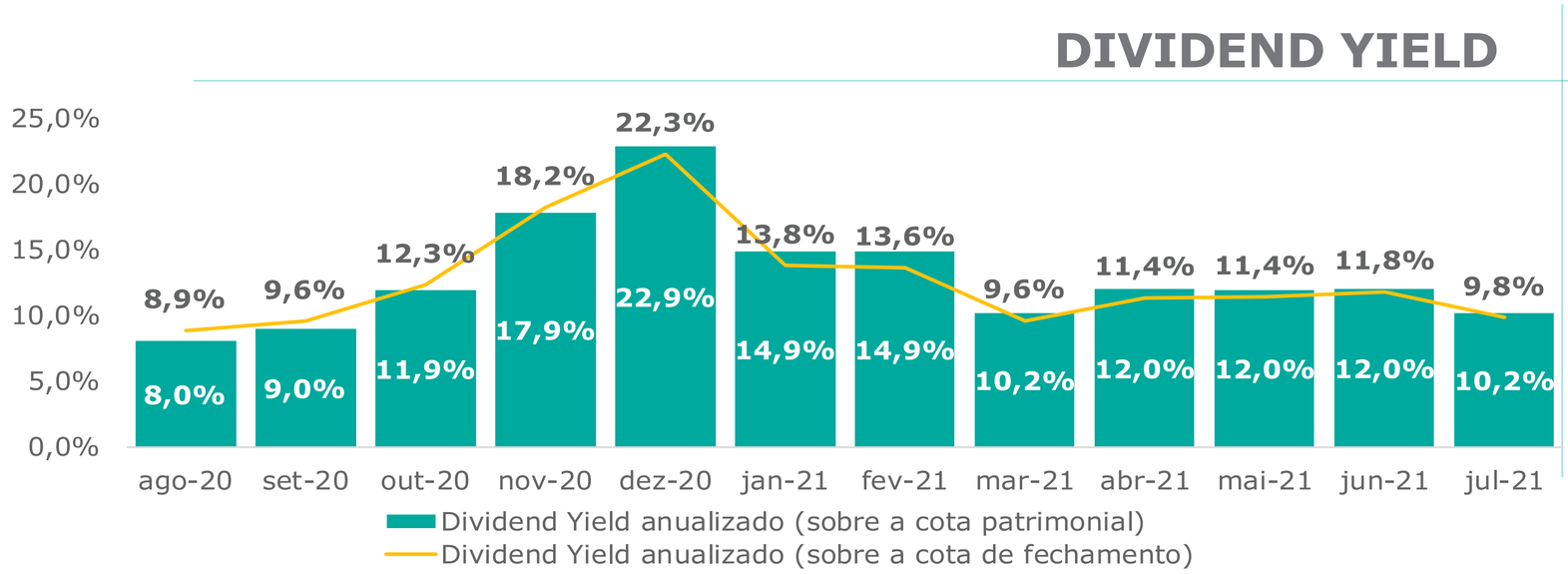
Com base no resultado de julho, foi anunciado em 09/08 o valor de R$ 0,85/cota como distribuição de dividendos, pagos aos cotistas em 16/08. Este montante representa *dividend yield* de 10,2% a.a. sobre o PL do fundo em 30/07 (R$ 100,13) ou ainda 9,8% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R$ 103,70) em 30/07. O Fundo encerrou julho com uma reserva acumulada de R$ 0,28 por cota.

Note que os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

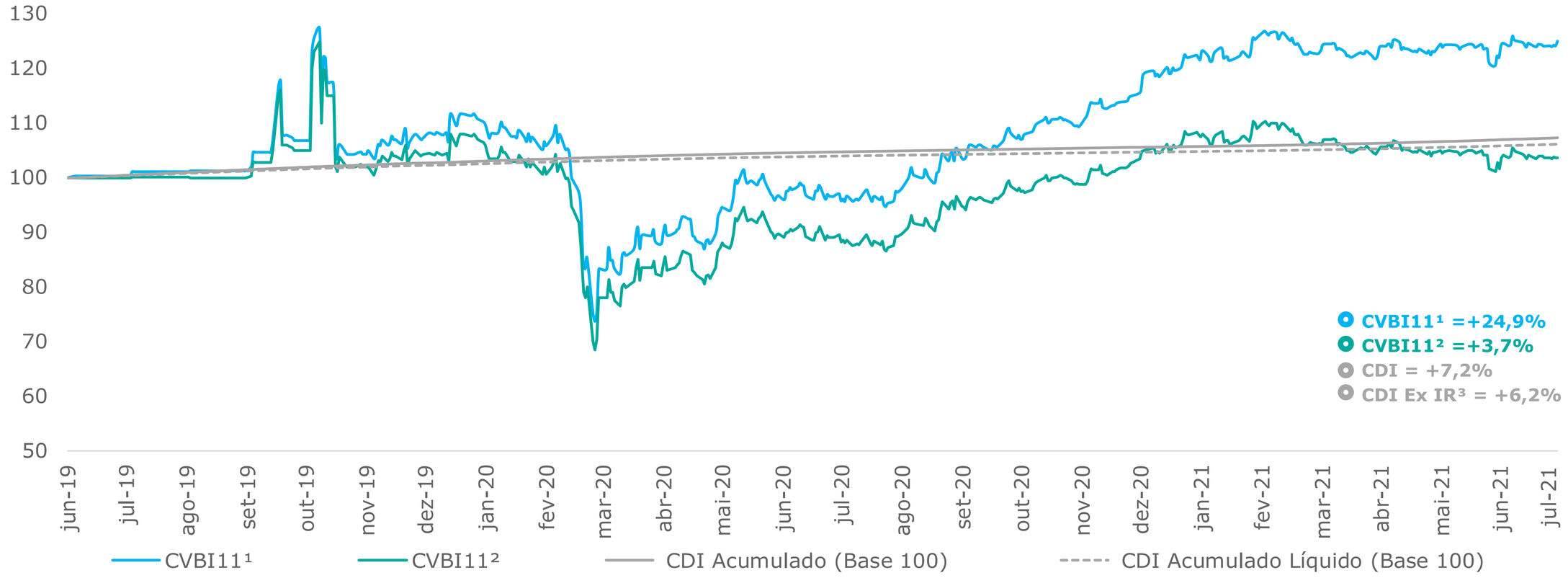
	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO	4ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2019	27/01/2020	05/03/2021	25/06/2021
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52	103,70	103,57
***Dividend Yield*[4]**	**21,2%**	**18,3%**	**16,3%**	**4,5%**	**1,8%**
Valor da Cota na B3	103,70	103,70	103,70	103,70	103,70
Variação da Cota na B3	**3,7%**	**0,4%**	**1,2%**	**0,0%**	**0,1%**
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	**24,9%**	**18,7%**	**17,4%**	**4,5%**	**1,9%**
% Taxa DI	**344%**	**351%**	**427%**	**350%**	**493%**
% Taxa DI Gross-up[5]	**405%**	**413%**	**502%**	**412%**	**580%**

[4]Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; [5]Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

RENTABILIDADE

Em 30/07, o valor de mercado da cota do Fundo era de R$ 103,70, enquanto o valor patrimonial era de R$ 100,13. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em 28 de junho de 2019.

PERFORMANCE DA COTA B3

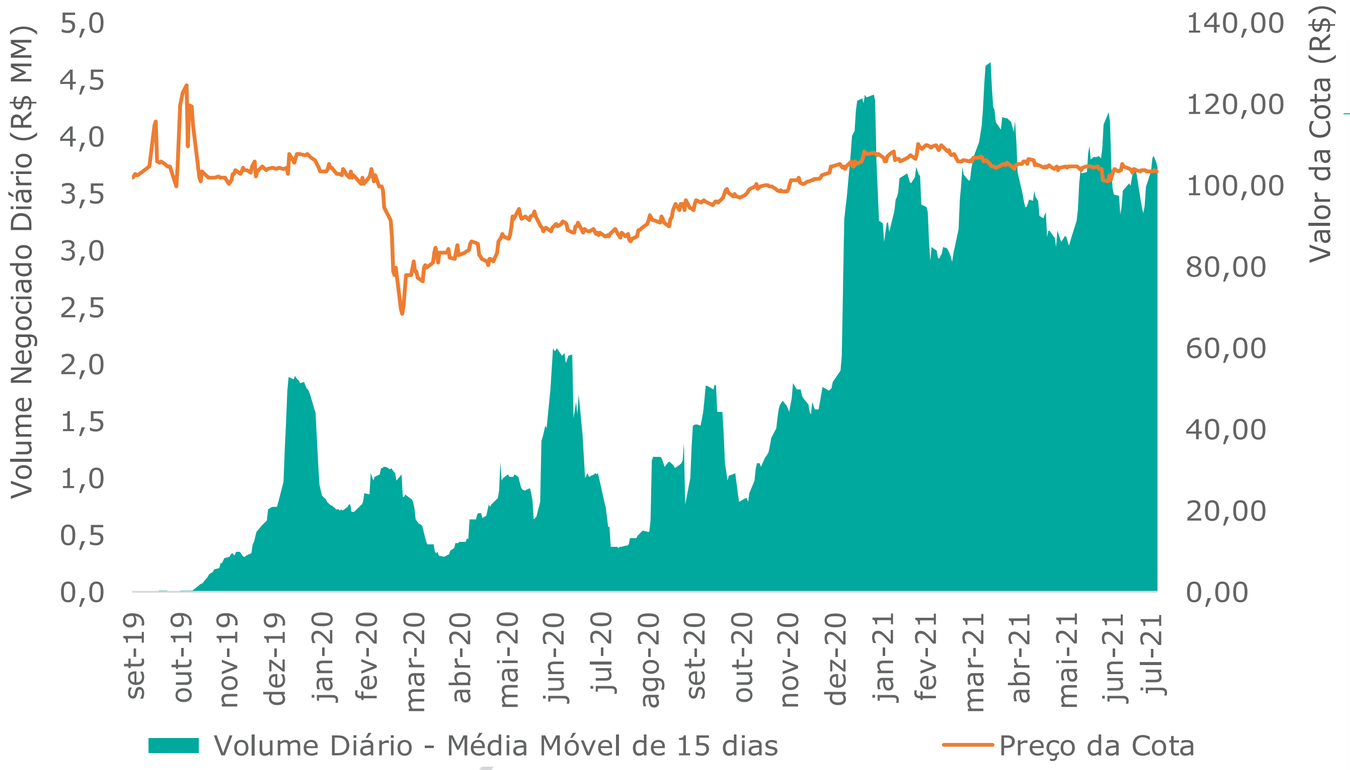


¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário;
³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

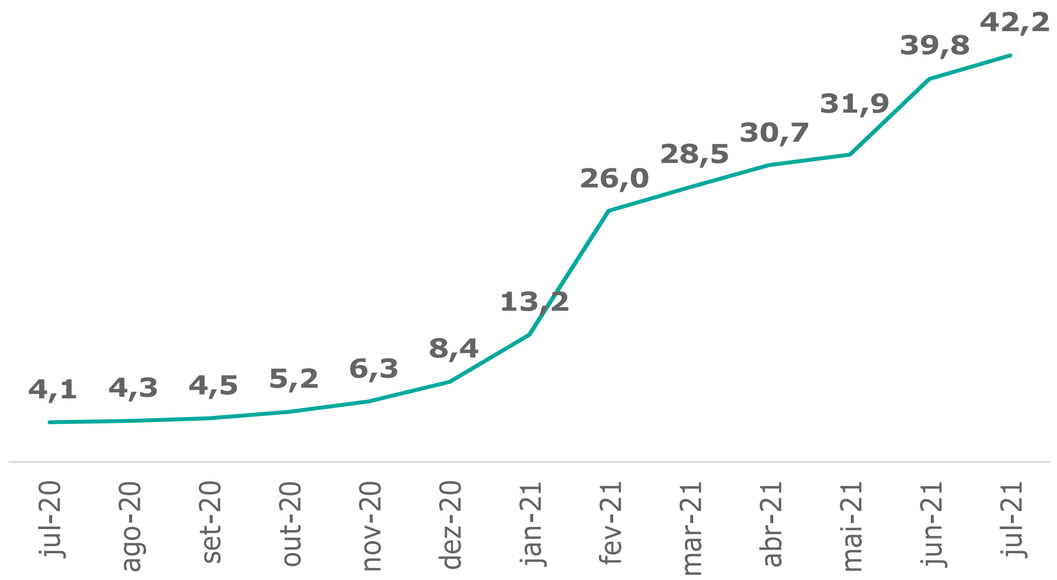
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R$ 3,5 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R$ 72,7 milhões, o que corresponde a 7,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 42,2 mil cotistas, representando um aumento de 6% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



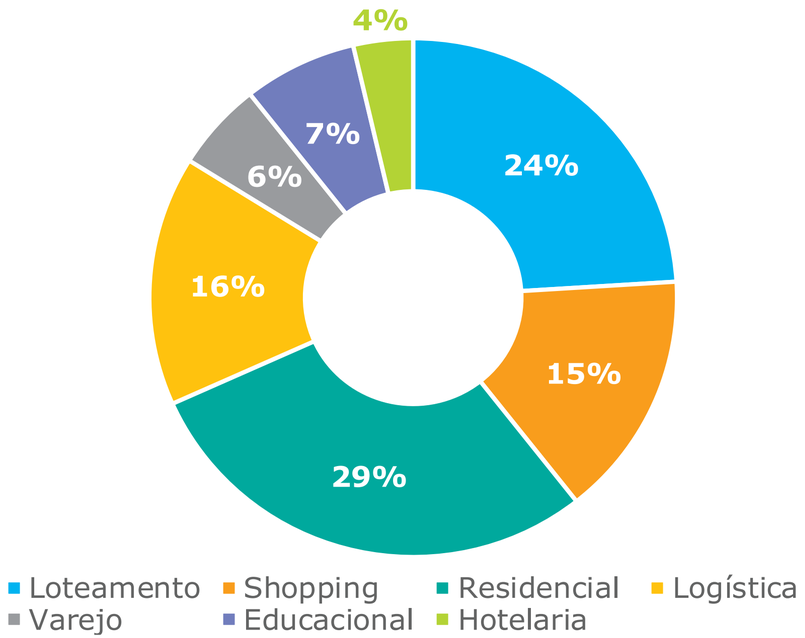
Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

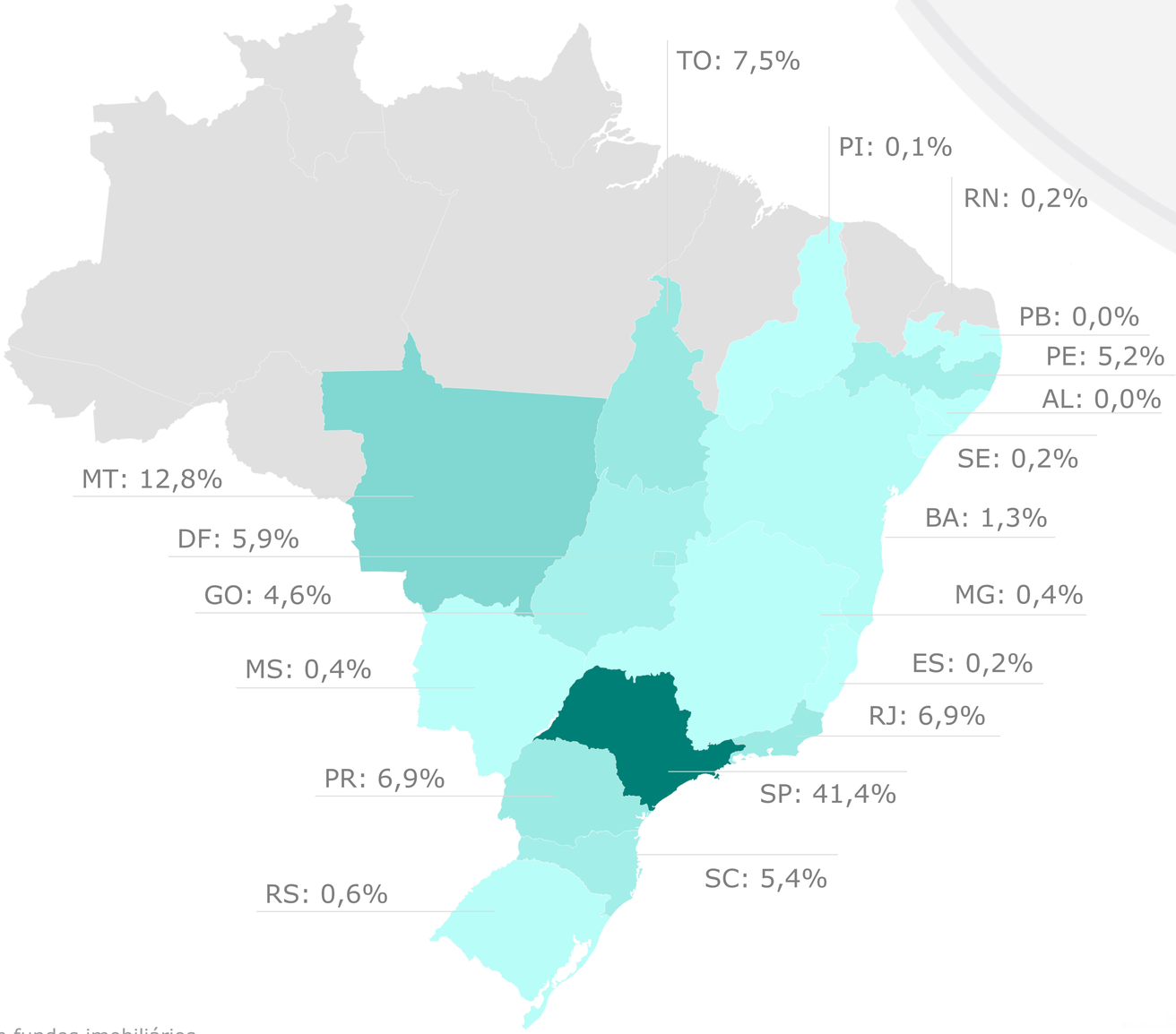


CARTEIRA DE ATIVOS[1]

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

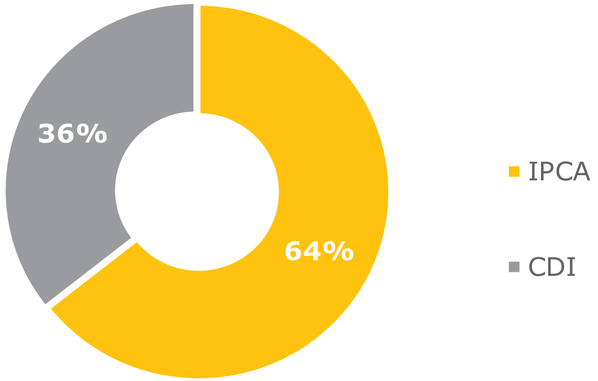


[1]Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

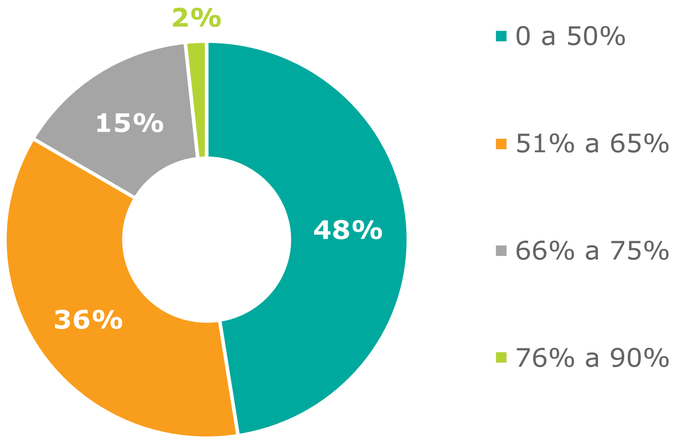
CARTEIRA **DE ATIVOS**[1]

Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

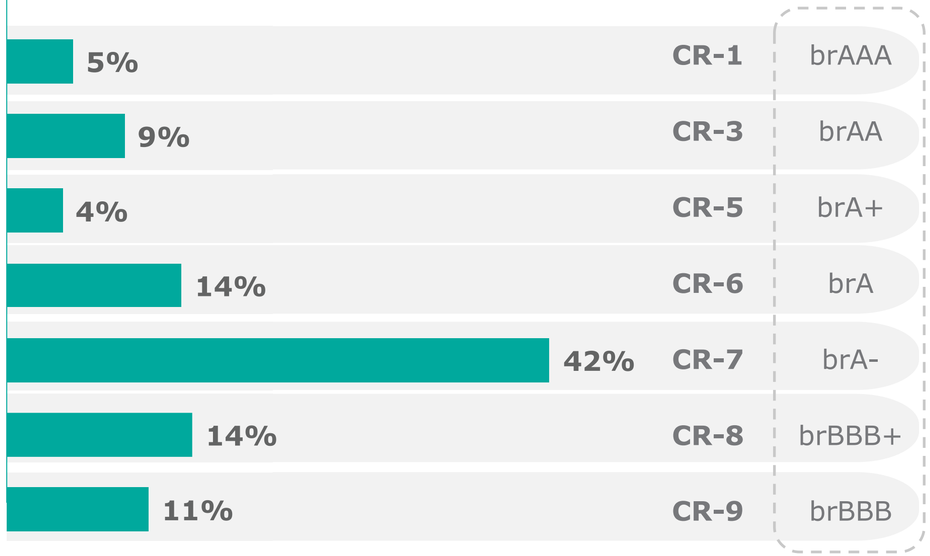
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



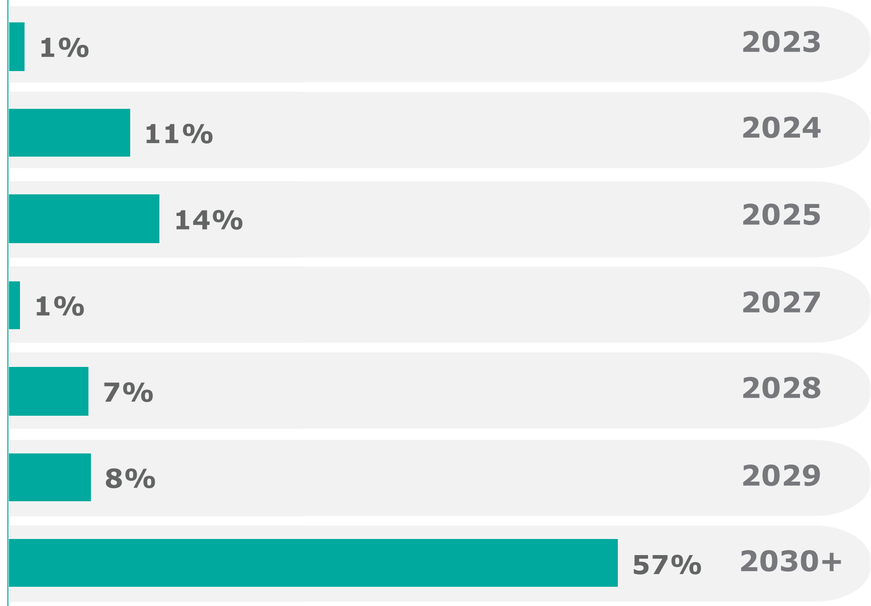
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR RATING



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



[1]Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

Clique aqui para ler nossa Política de Crédito na íntegra

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JUL-21 R$ MM	JUL-21 R$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	8,5	0,86	42,4	66,4
Outras Receitas	0,5	0,05	1,3	1,7
Receita - Total	**9,0**	**0,91**	**43,7**	**68,1**
Despesas – Total	**(0,6)**	**(0,06)**	**(3,3)**	**(6,0)**
Resultado Operacional	**8,4**	**0,85**	**40,5**	**62,1**
Resultado Financeiro Líquido	**1,0**	**0,10**	**1,8**	**2,0**
Lucro Líquido	**9,4**	**0,95**	**42,3**	**64,1**
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(1,0)	(0,10)	(1,7)	(2,7)
Resultado Distribuído[1]	**8,4**	**0,85**	**40,6**	**61,3**
Resultado Distribuído Por Cota (R$)	**0,85**		**7,18**	**13,05**

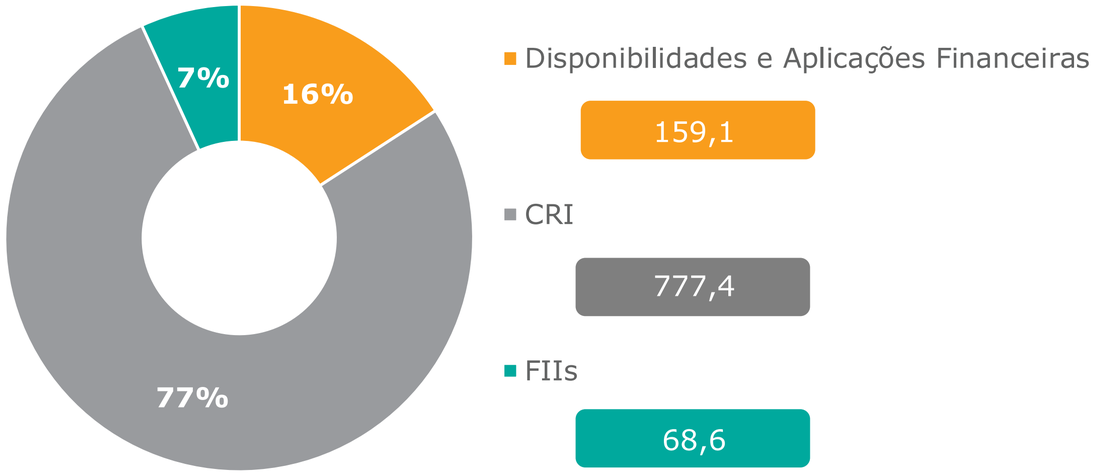
[1]Distribuição total inclui distribuições extraordinárias realizadas para os recibos de cotas CVBI12, CVBI13 e CVBI14.

BALANÇO **PATRIMONIAL**

VALOR COTA PATRIMONIAL
R$ 100,13

VALOR COTA DE MERCADO
R$ 103,70

ATIVO (Em R$ milhões)



	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	1.005,2	100%

PASSIVO (Em R$ milhões)

Valores a Pagar	12,2	1%

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	12,2	1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R$ milhões)

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	993,0	99%

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

RESIDENCIAL R$ 224,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	10,2	1,0%	SP	Isec	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	2,6 anos	set-29	CR-3	41%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	6,9	0,7%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,4 anos	ago-23	CR-9	50%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa - Multiprojetos	35,1	3,5%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	CDI	6,0%	6,0%	2,6 anos	set-24	CR-7	49%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	24,3	2,5%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,5 anos	nov-24	CR-6	56%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,3	2,7%	SP	Isec	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,9 anos	fev-25	CR-7	35%	AFI, AFS, CFR, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	19,1	1,9%	MT	Isec	21C0662763	IPCA	6,0%	6,0%	6,3 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,3	1,7%	MT	Isec	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,6 anos	mar-36	CR-8	71%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	4,6	0,5%	RS	True	20K0754354	IPCA	9,8%	9,0%	2,2 anos	dez-23	CR-7	56%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,0	3,4%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,1 anos	jun-25	CR-5	64%	AFI, AFS, CFRCV, Fiança, FR.
CRI FL 2	46,0	4,6%	SP	Habitasec	19K1139273	IPCA	6,5%	6,5%	3,8 anos	nov-25	CR-7	55%	AFI, CFRCV, FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ – Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE – AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE – Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

LOGÍSTICA R$ 121,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI CLE A	40,6	4,1%	SP	True	19L0811083	CDI	1,5%	1,5%	7,6 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI CLE B	40,6	4,1%	SP	True	19L0811248	CDI	1,5%	1,5%	7,6 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI JCA	39,8	4,0%	SP, RJ, MG, PR, SC	Isec	21D0782031	CDI	2,5%	3,0%	4,1 anos	mai-31	CR-9	75%	AFI, CFRA, FR, AVS e Subordinação.

SHOPPING R$ 119,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Catuaí A	19,5	2,0%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,8 anos	out-34	CR-9	73%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	19,5	2,0%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,8 anos	out-34	CR-9	73%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	40,4	4,1%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,7%	4,8 anos	jun-32	CR-1	39%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	40,1	4,0%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,4%	6,1 anos	jul-32	CR-3	49%	AFI, CFR e FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ – Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE – AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE – Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

LOTEAMENTO R$ 186,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Colorado A	0,4	0,0%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	IPCA	10,0%	9,6%	1,7 anos	set-25	CR-7	32%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,9	0,2%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048622	IPCA	23,1%	6,5%	1,5 anos	set-25	CR-7	32%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	6,0	0,6%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	4,1%	2,9 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI BrDU IV A	20,9	2,1%	MT, SP e GO	Isec	20A0964303	IPCA	9,0%	8,0%	3,6 anos	fev-34	CR-7	43%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI BrDU IV B	2,5	0,3%	MT, SP e GO	Isec	20A0964304	IPCA	12,0%	12,0%	3,5 anos	dez-31	CR-7	43%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Toscana A	5,7	0,6%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,2%	3,3 anos	jul-29	CR-7	64%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	5,7	0,6%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,2%	3,3 anos	jul-29	CR-7	64%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	7,1	0,7%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	7,9%	3,3 anos	jul-29	CR-7	64%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,1	2,9%	MT	Isec	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,5 anos	fev-34	CR-7	47%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	24,2	2,4%	MT e GO	Isec	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,8 anos	jul-30	CR-7	37%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	58,1	5,8%	TO	Isec	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	2,6 anos	fev-28	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	25,1	2,5%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,9 anos	jun-29	CR-7	59%	CFRCV, AFS, AVS, FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ – Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE – AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE – Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

DETALHAMENTO **DOS ATIVOS**

VAREJO R$ 42,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI TRX GPA	13,1	1,3%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	4,1%	6,1 anos	mai-35	CR-3	90%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	29,7	3,0%	SP e RJ	Isec	20I0777292	IPCA	5,5%	5,5%	6,2 anos	set-35	CR-8	49%	AFI, AFS, CFRA, FR.

EDUCACIONAL R$ 54,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cogna Santo André	8,1	0,8%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	5,2%	2,9 anos	jul-27	CR-3	43%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	46,1	4,6%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,2%	6,0 anos	jun-35	CR-8	56%	AFI, AVS, FR.

HOTELARIA R$ 28,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Calçada	28,5	2,9%	RJ	Habitasec	19L0906182	IPCA	12,0%	11,8%	2,8 anos	dez-24	CR-7	22%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ – Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE – AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE – Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

ANEXO A – **AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI[1]**

CRI **Invert**

O CRI Invert é uma operação com volume de emissão de R$ 120,0 milhões a CDI 4,0% a.a. e tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantia a cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de apartamentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs, alienação fiduciária do terreno, entre outras garantias. O LTV máximo da operação é de 68%.

CRI **VENÂNCIO**

O CRI Venâncio é uma operação com volume de emissão de R$ 63,2 milhões à IPCA + 6,0% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu R$ 46,1 milhões. O CRI possui lastro em contrato de locação atípico com a Cogna (Kroton) e tem como garantia a alienação fiduciária de imóveis e fiança dos sócios. O LTV da operação é de 67%.

CRI **TERIVA**

O CRI Teriva é uma operação com volume de emissão de R$ 25,1 milhões à DI + 4,75% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu sua totalidade (R$ 25,1 milhões). O CRI tem como garantia a cessão de fiduciárias de contratos de compra e venda do loteamento, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento, aval dos sócios, fundo de reserva, entre outras garantias. O LTV da operação é de 59%.

[1]A taxa de emissão dos CRI pode ser diferente da taxa adquirida pelo CVBI. Para detalhes da taxa de aquisição, veja a seção Carteira de Ativos.

ANEXO A – **AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI[1]**

CRI **CALÇADA**

O CRI Calçada é uma operação com volume de emissão de R$ 30,0 milhões à IPCA + 12,0% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu R$ 28,5 milhões. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis emergentes do contrato de locação e administração, alienação fiduciária das cotas da SPE, fundo de reserva e aval dos sócios. O LTV da operação é de 22%.

CRI **FL 2**

O CRI FL 2 é uma operação com volume de emissão de R$ 53,3 milhões à IPCA + 6,5% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu R$ 46 milhões apenas da parcela sênior a IPCA + 6,0% a.a. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis. O LTV inicial da operação é de 55%.

[1]A taxa de emissão dos CRI pode ser diferente da taxa adquirida pelo CVBI. Para detalhes da taxa de aquisição, veja a seção Carteira de Ativos.

CARTEIRA **DE ATIVOS**

FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MCHY11	21,0	2,1%	Recebíveis	Mauá High Yield
KNIP11	13,7	1,4%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
HREC11	12,6	1,3%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
KNCR11	10,2	1,0%	Recebíveis	Kinea Rendimentos Imobiliários
BARI11	9,3	0,9%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários
RBRR11	0,5	0,0%	Recebíveis	RBR Rendimento High Grade
PLCR11	0,4	0,0%	Recebíveis	Plural Recebíveis Imobiliários
KNHY11	0,3	0,0%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
MCHF11	0,3	0,0%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
CPTS11	0,2	0,0%	Recebíveis	Capitânia Securities II
MCCI11	0,2	0,0%	Recebíveis	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
	68,6	**6,9%**		

SOBRE
O GESTOR

VBI REAL ESTATE

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM **2006** E ATÉ O ANO DE **2021**

comprometeu capital de aproximadamente R$ 5,6 bilhões no setor imobiliário

Time com mais de **10 anos de** atuação em Real Estate

80

investimentos realizados em mais de 18 estados

CONHEÇA A VBI REAL ESTATE

VBI
REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbicri.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27° andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.