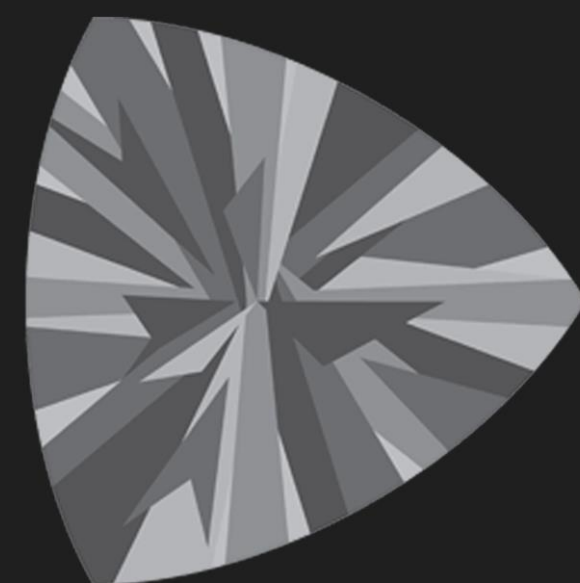




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Janeiro | 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

3.526.841



ACESSE O
SITE

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.



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,10% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido
do Fundo, sendo 0,90%
repassado ao Gestor.

TAXA DE PERFORMANCE

Não há.

RESUMO CVBI11



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 352,8 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 100,03	MARKET CAP R\$ 380,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 107,90	P/B 1,1x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 4,0 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,24	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 13,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 14,9%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 9,9%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 10,7%	% PL ALOCADO EM CRI 95,2%
¹ Com base no valor da cota em 29/01; ² Com base no valor da cota contábil em 31/01; ³ Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses.			% PL ALOCADO EM FII 2,3%	NÚMERO DE COTISTAS 13.210	

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Ao final de janeiro, 95,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 11,4% a.a., prazo médio de 5,1 anos e spread médio de 4,3% a.a. Adicionalmente, 2,3% do PL do Fundo estava alocado em cotas de FIIs que tem como política investir preponderantemente em CRI. Note que no período todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência.

Em relação às movimentações da carteira de CRI no mês, zeramos nossa posição no CRI Green Towers (R\$ 19,9 milhões) por se tratar de uma posição tática de curto prazo. Em contrapartida, aumentamos a exposição no CRI Gafisa (R\$ 12,5 milhões) e no CRI TRX GPA (R\$ 4,9 milhões).

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+	29%	30%	5,9	2,7%	7,0%	9,9%	3,5%	6,2%
IPCA+	52%	55%	5,1	7,4%	4,3%	11,9%	4,3%	12,0%
IGP-M+	14%	15%	3,6	9,7%	2,4%	12,3%	-1,6%	7,9%
TOTAL	95,2%	100%	5,1			11,4%		9,7%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 29/01/2021.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

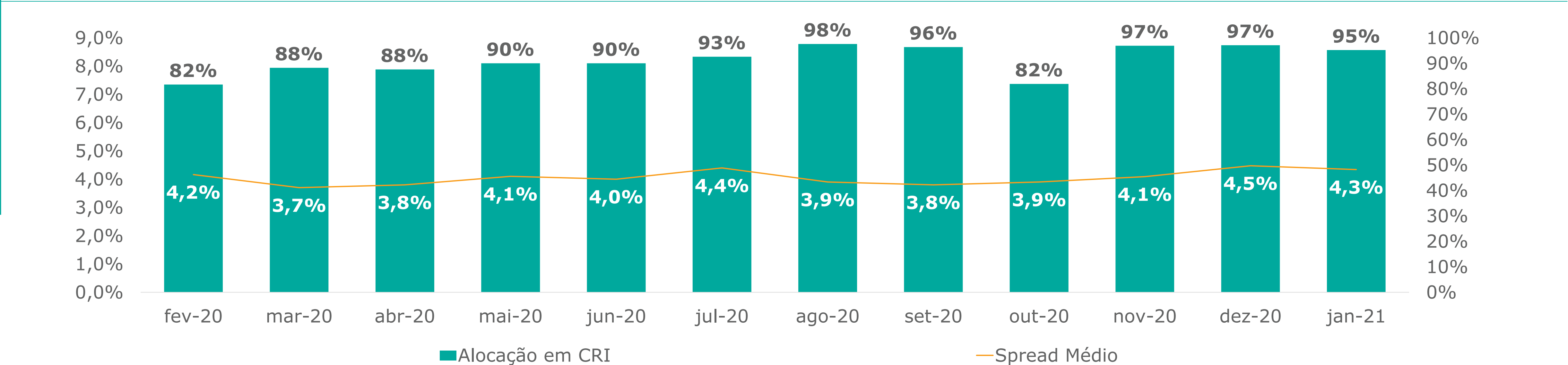


RESUMO DA ESTRATÉGIA

- 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 de aproximadamente 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).

Note que a gestão tem mantido um nível elevado de alocação e um spread médio em torno de 4% a.a..

ALOCAÇÃO E SPREAD MÉDIO



COMENTÁRIOS DA GESTÃO



4ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 27/01, foi divulgado o Anúncio de Início da oferta pública de distribuição primária de 2.025.071 cotas, considerando a possibilidade de exercício do Lote Adicional. A oferta tem como objetivo captar o montante total de R\$ 202.507.100,00, sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, ao preço de R\$ 100,00 por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas em 26 de dezembro de 2020, com aplicação de desconto de 7,6639% ("Preço de Emissão"), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 3,70, totalizando R\$ 103,70 ("Preço de Subscrição"). **O período de subscrição irá de 03/02/2021 a 22/02/2021.**

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,57418834588.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Prospecto da 4ª Emissão de Cotas

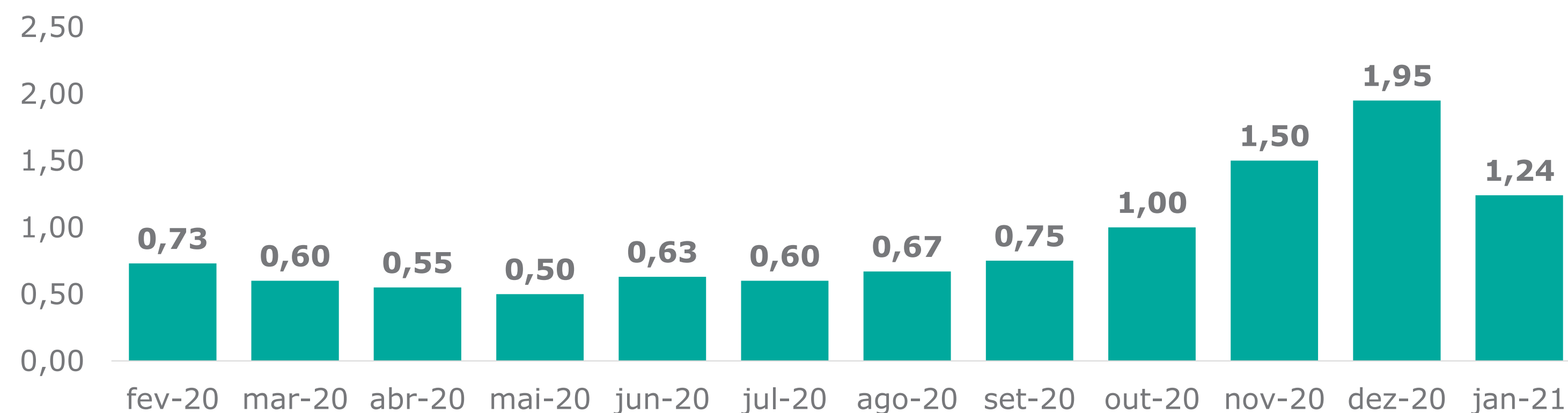
RENDIMENTOS



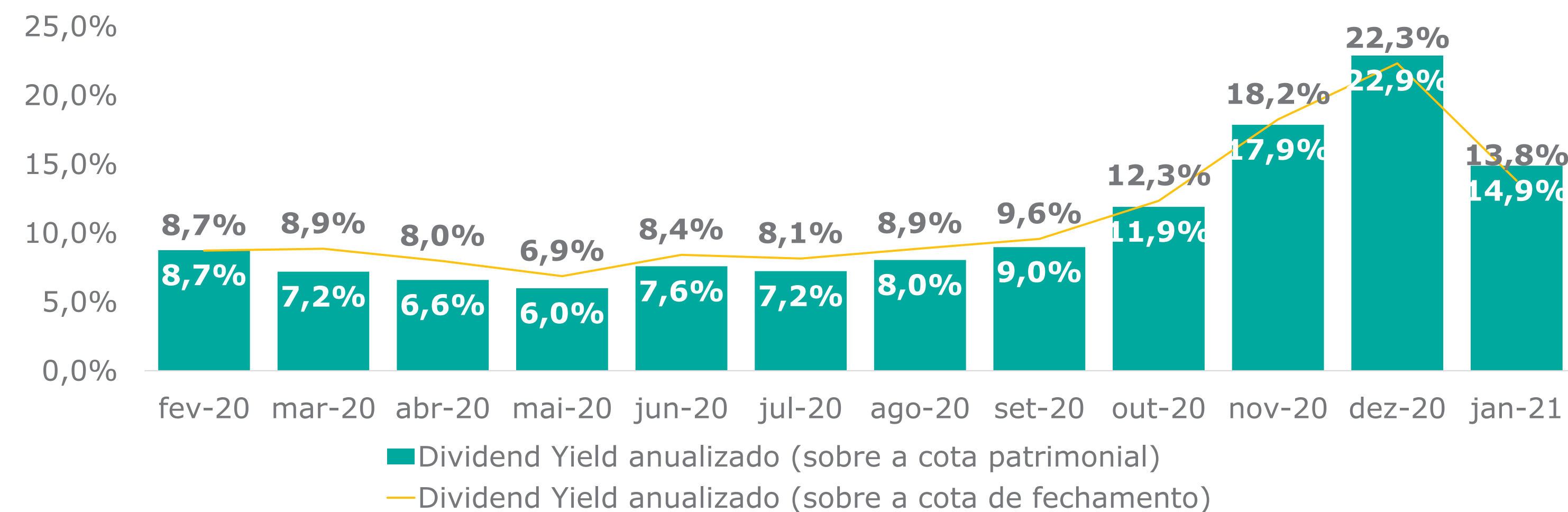
Os dividendos do Fundo referentes ao mês de janeiro foram equivalentes a R\$ 1,24 por cota, pagos aos cotistas no dia 17/02/2021.

O Fundo encerrou janeiro com uma reserva acumulada de R\$ 0,32 por cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENDIMENTOS



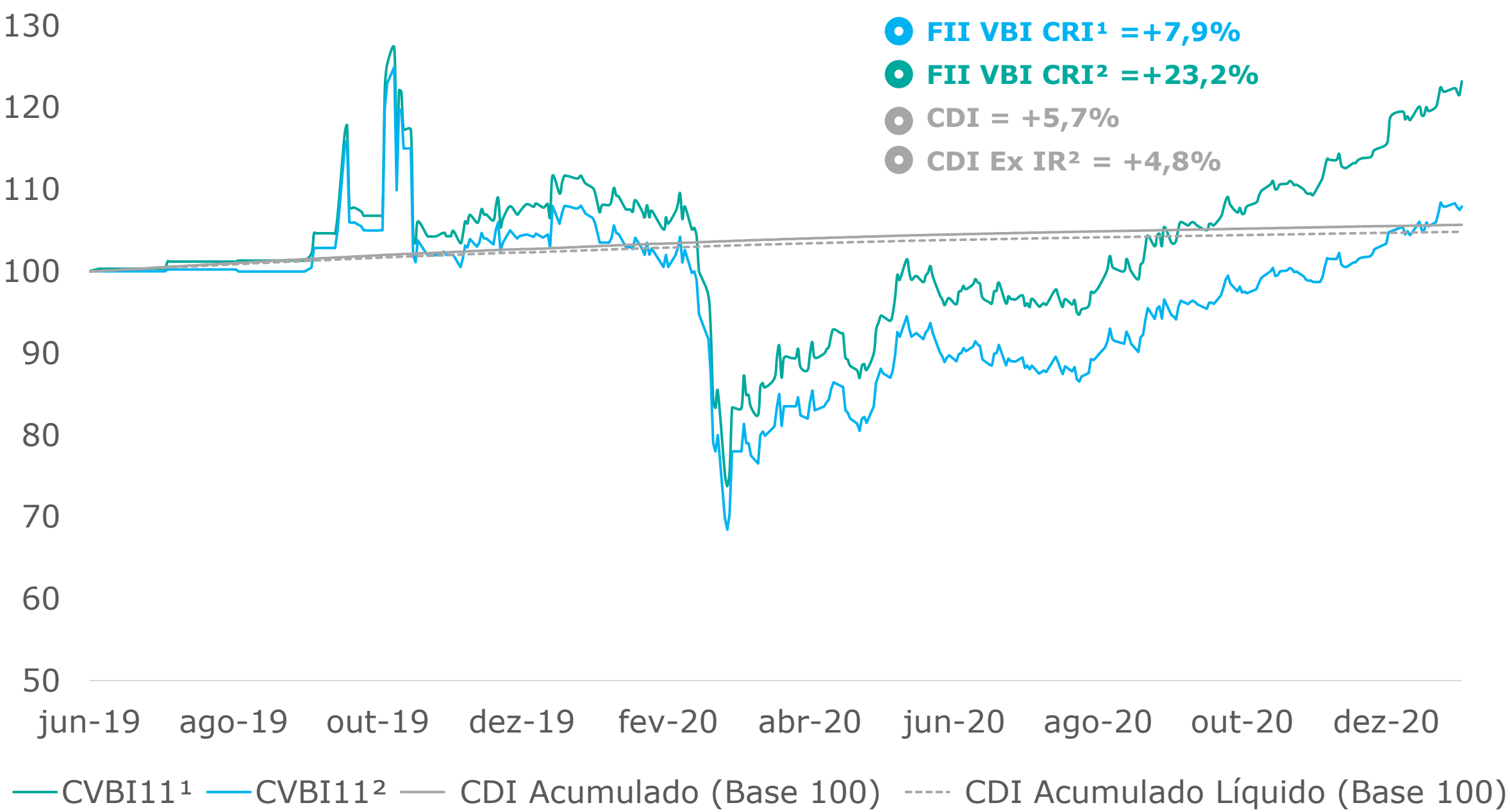
RENTABILIDADE

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2020	27/01/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52
Dividend Yield ¹	15,3%	12,6%	10,5%
Valor da Cota na Bolsa em 29/01/2021	107,90	107,90	107,90
Variação da Cota na Bolsa ²	7,9%	4,4%	5,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	23,2%	17,0%	15,7%
% Taxa DI ²	408%	447%	610%
% Taxa DI Gross-up ³	480%	526%	718%

¹ Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ² Fonte: CETIP e Bloomberg; ³ Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Em 29/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 107,90, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,03. 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



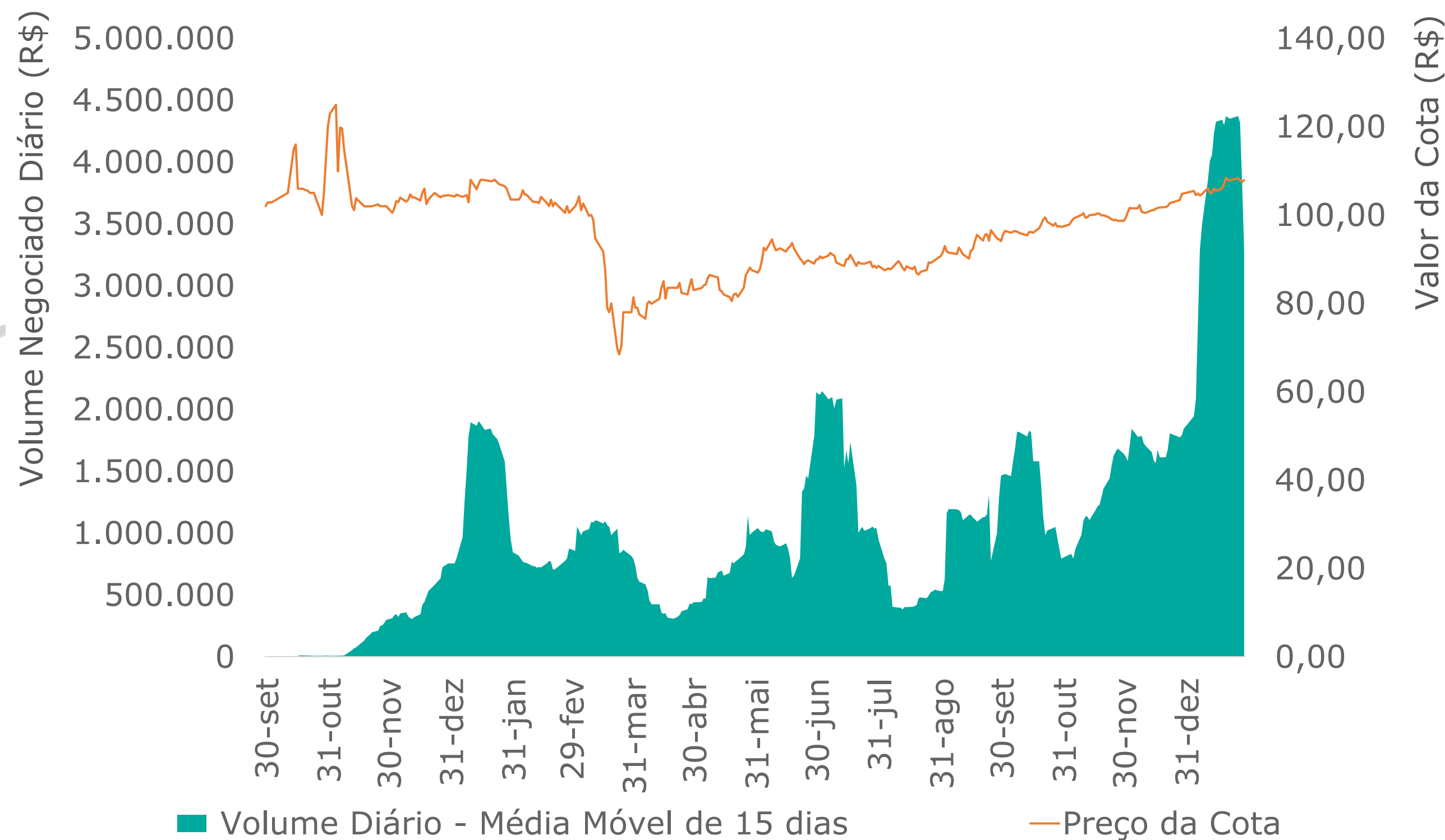
¹ Valor da cota ajustada por rendimento; ² Valor da cota no mercado secundário;
³ CDI com alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate.

LIQUIDEZ

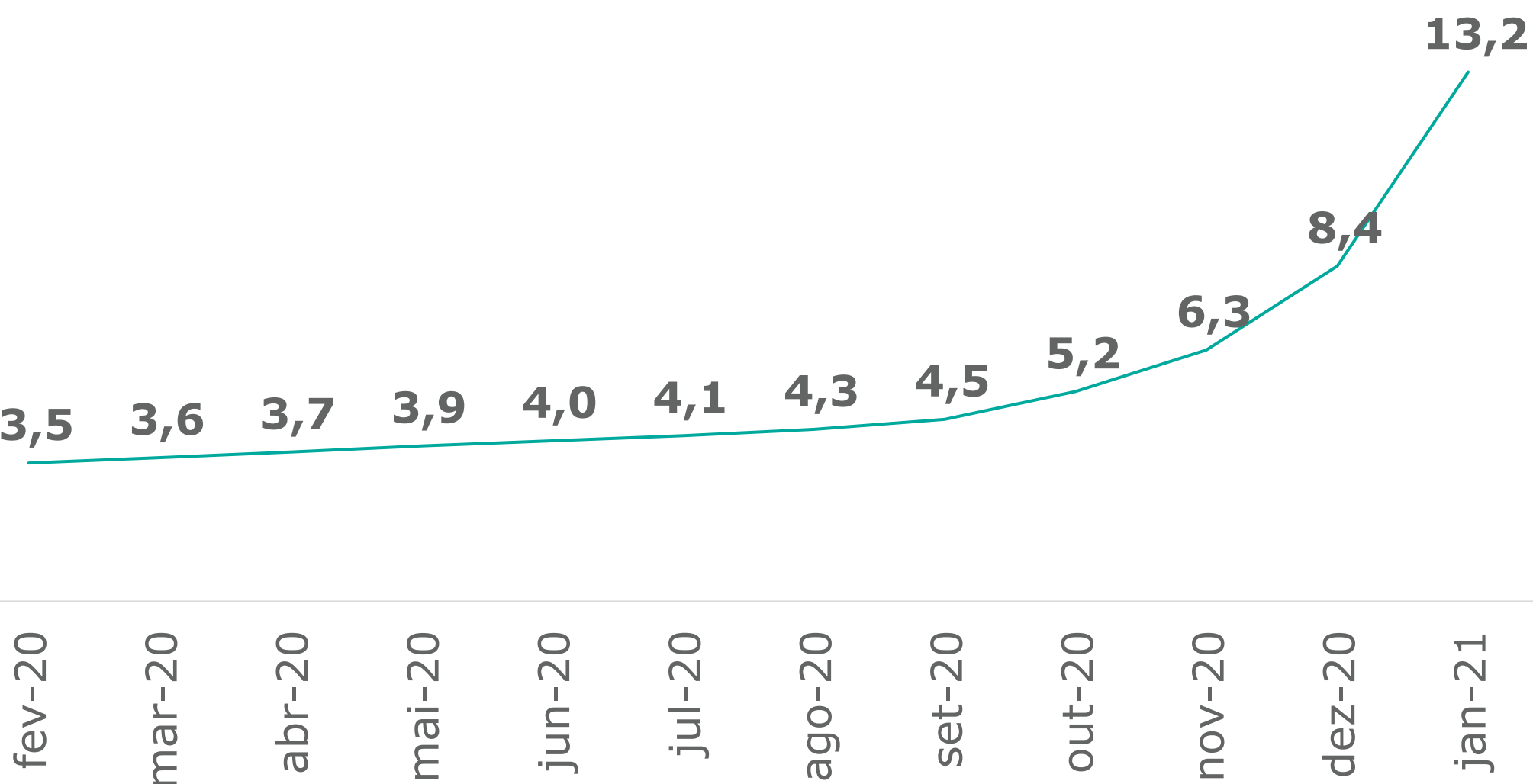


Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,0 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 75,1 milhões, o que corresponde a 19,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final de janeiro, o Fundo possuía 13,2 mil cotistas, representando um aumento de 58% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ

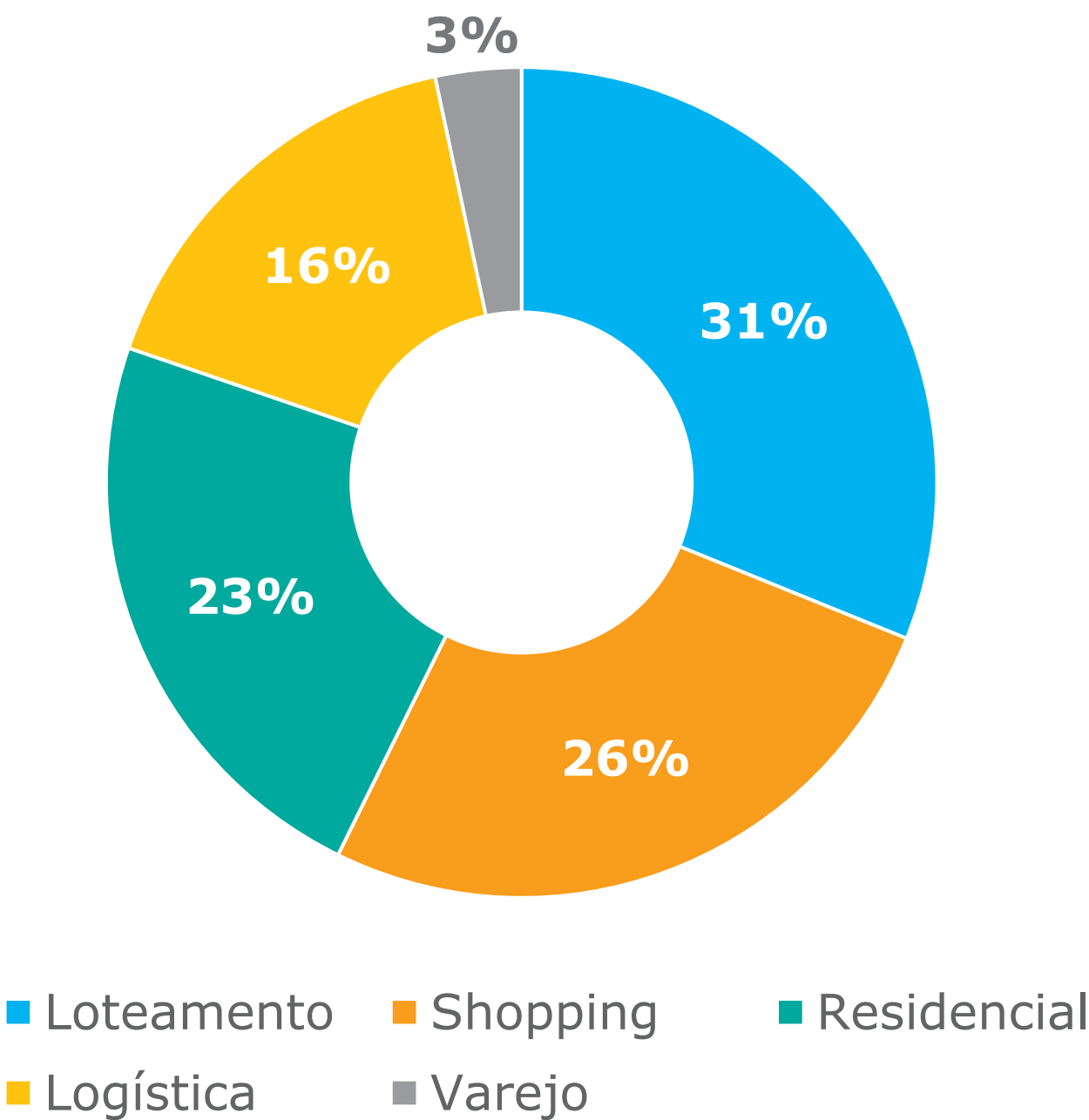


NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

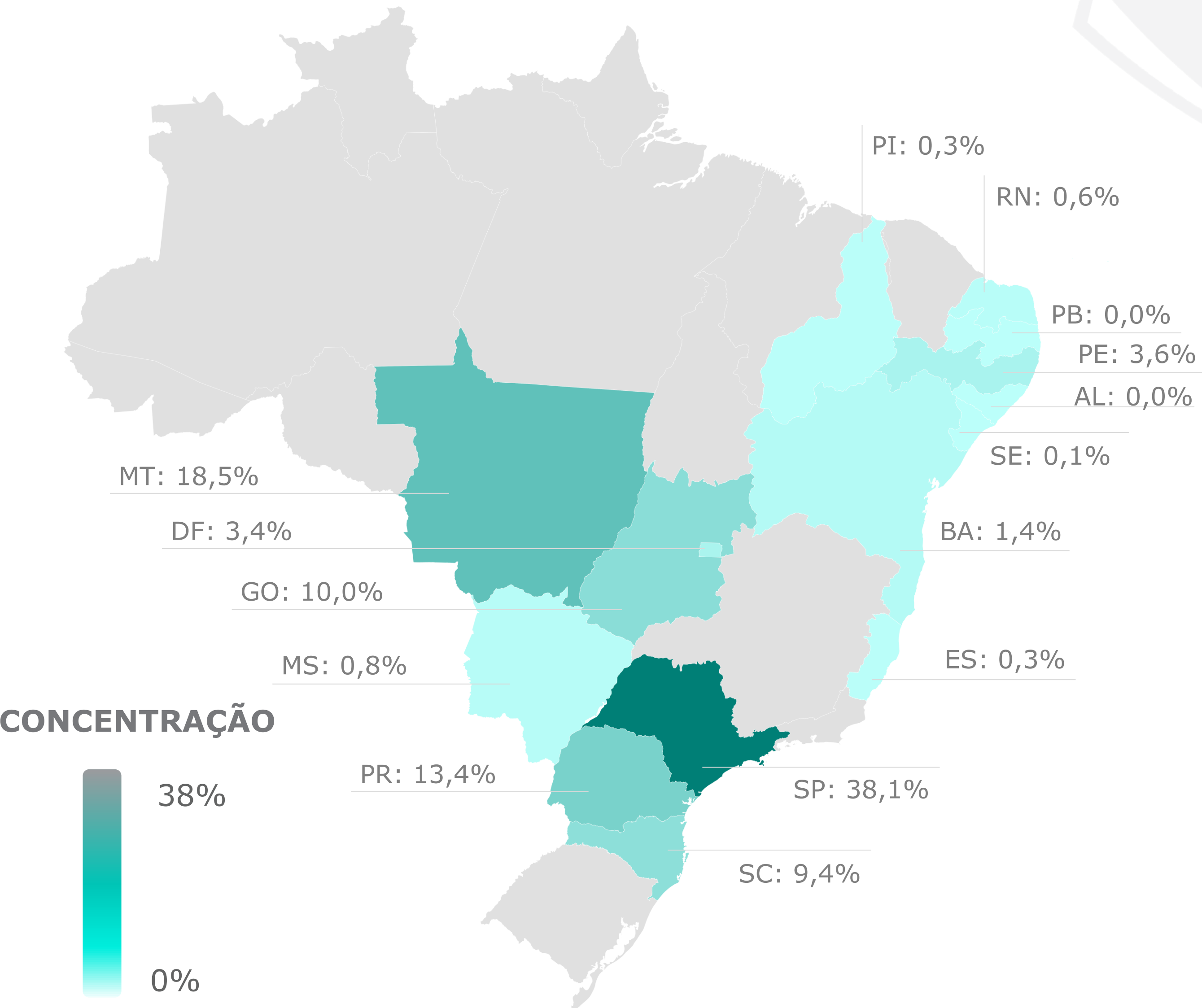


CARTEIRA DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

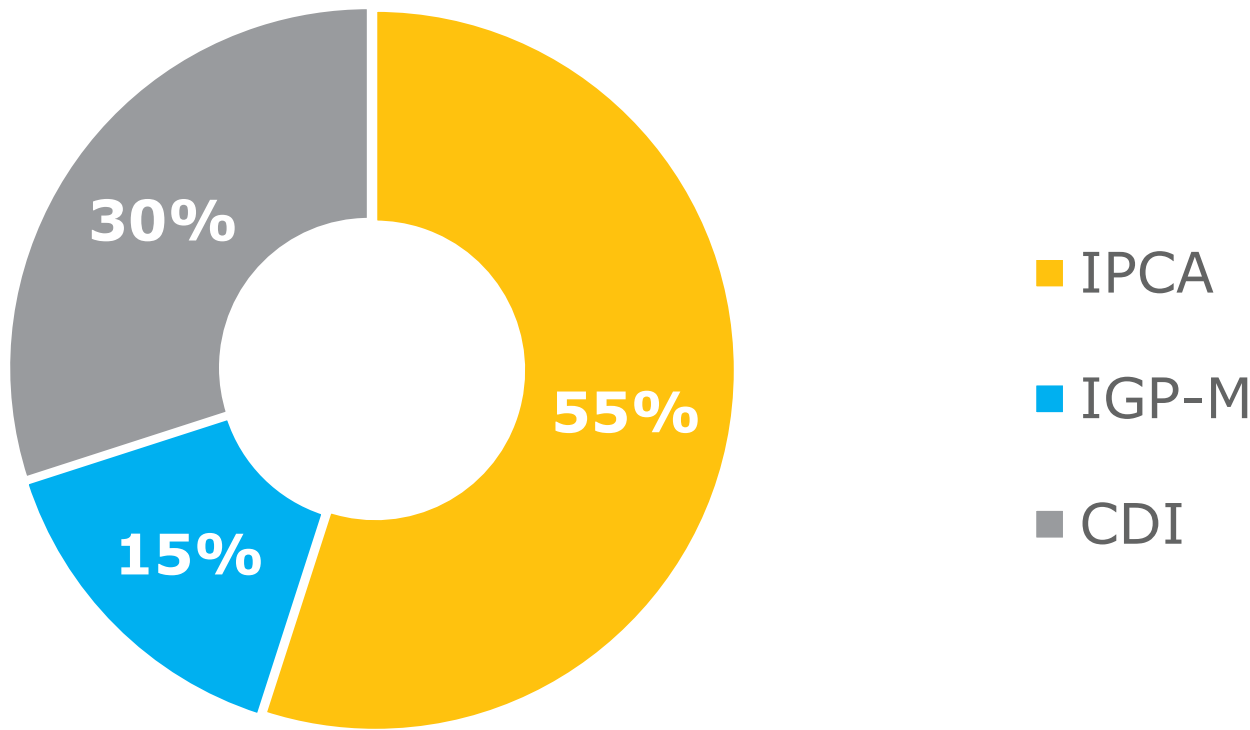


CARTEIRA DE ATIVOS

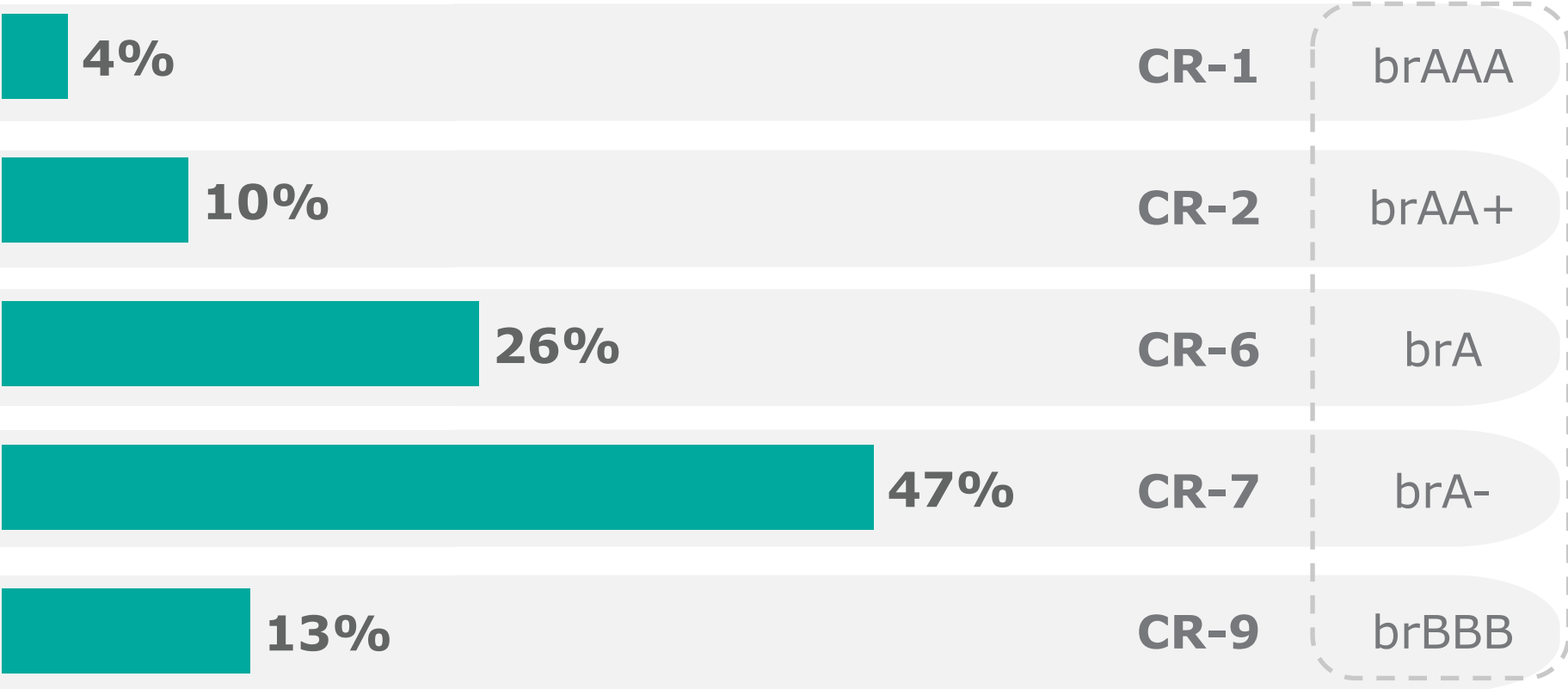


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

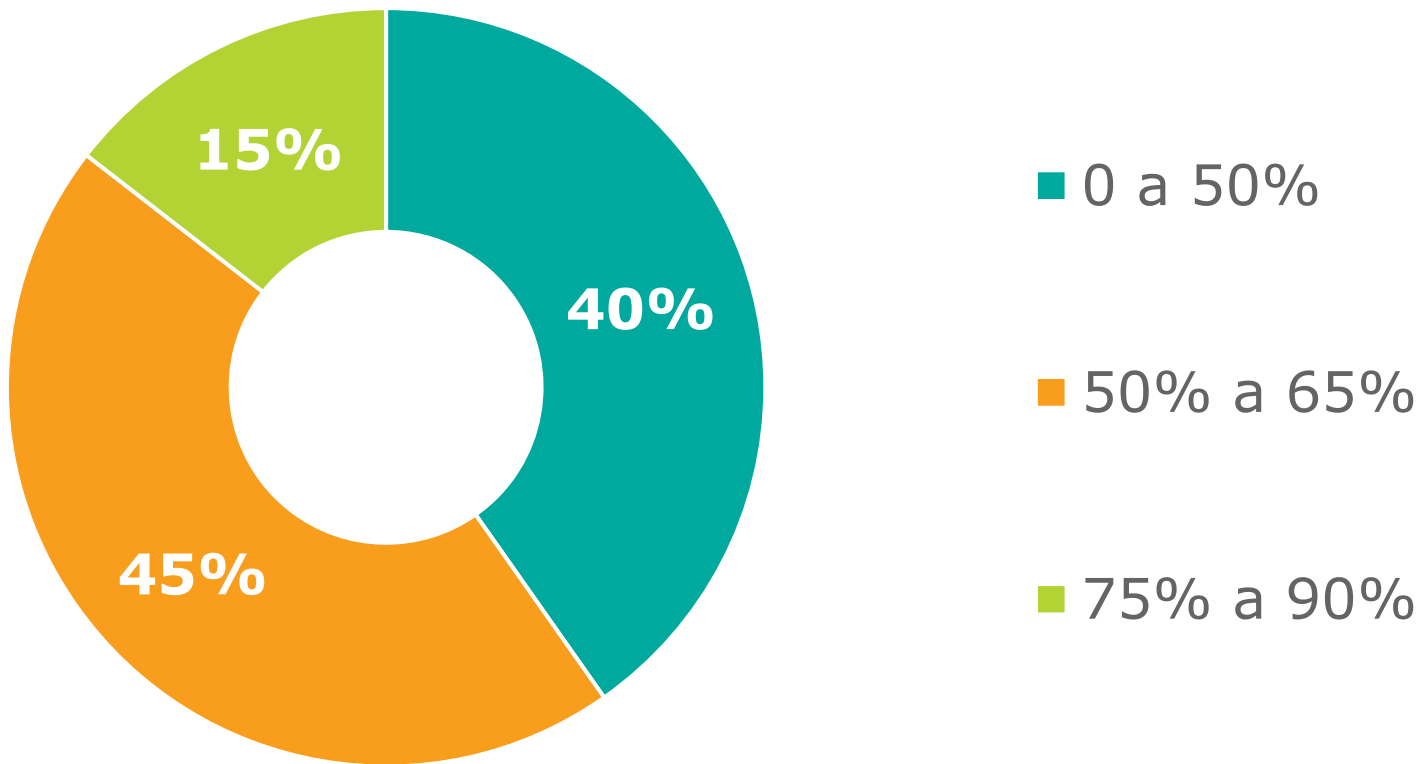
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



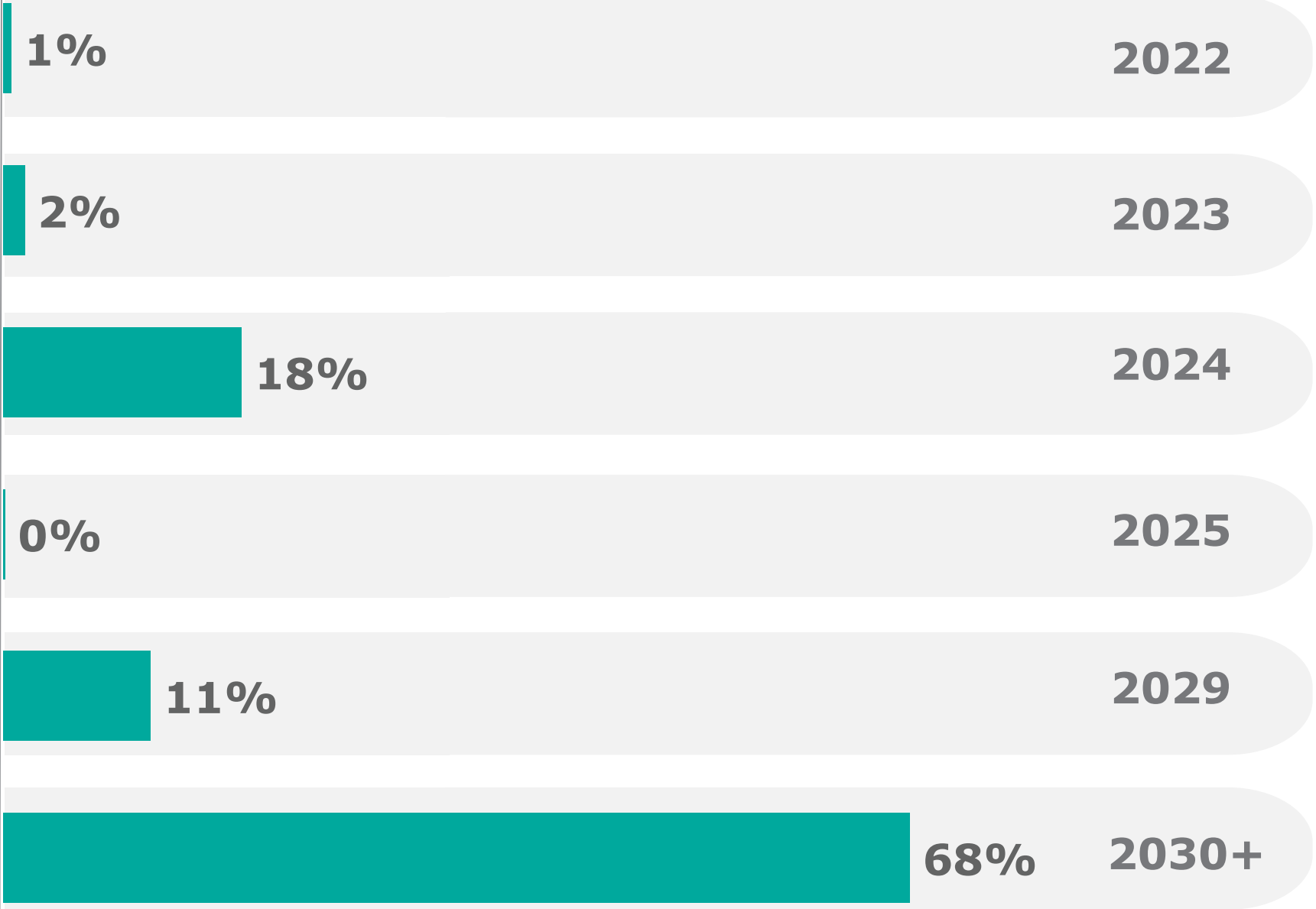
DISTRIBUIÇÃO POR RATING



DISTRIBUIÇÃO POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



RESULTADO

RESULTADO DO FUNDO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	JAN-21	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	4,8	4,8	43,4
Marcação a mercado	0,0	0,0	0,0
Receitas - Total	4,8	4,8	43,4
Despesas - Total	(0,4)	(0,4)	(5,2)
Resultado Operacional	4,4	4,4	38,3
Receita Financeira Líquida	0,0	0,0	0,6
Lucro Líquido	4,4	4,4	38,8
Resultado Distribuído¹	4,4	4,4	37,8

¹Distribuição total inclui distribuições extraordinárias realizadas para os recibos de cotas CVBI12, CVBI13 e CVBI14.
Fonte: VBI Real Estate e BRL Trust.

BALANÇO PATRIMONIAL

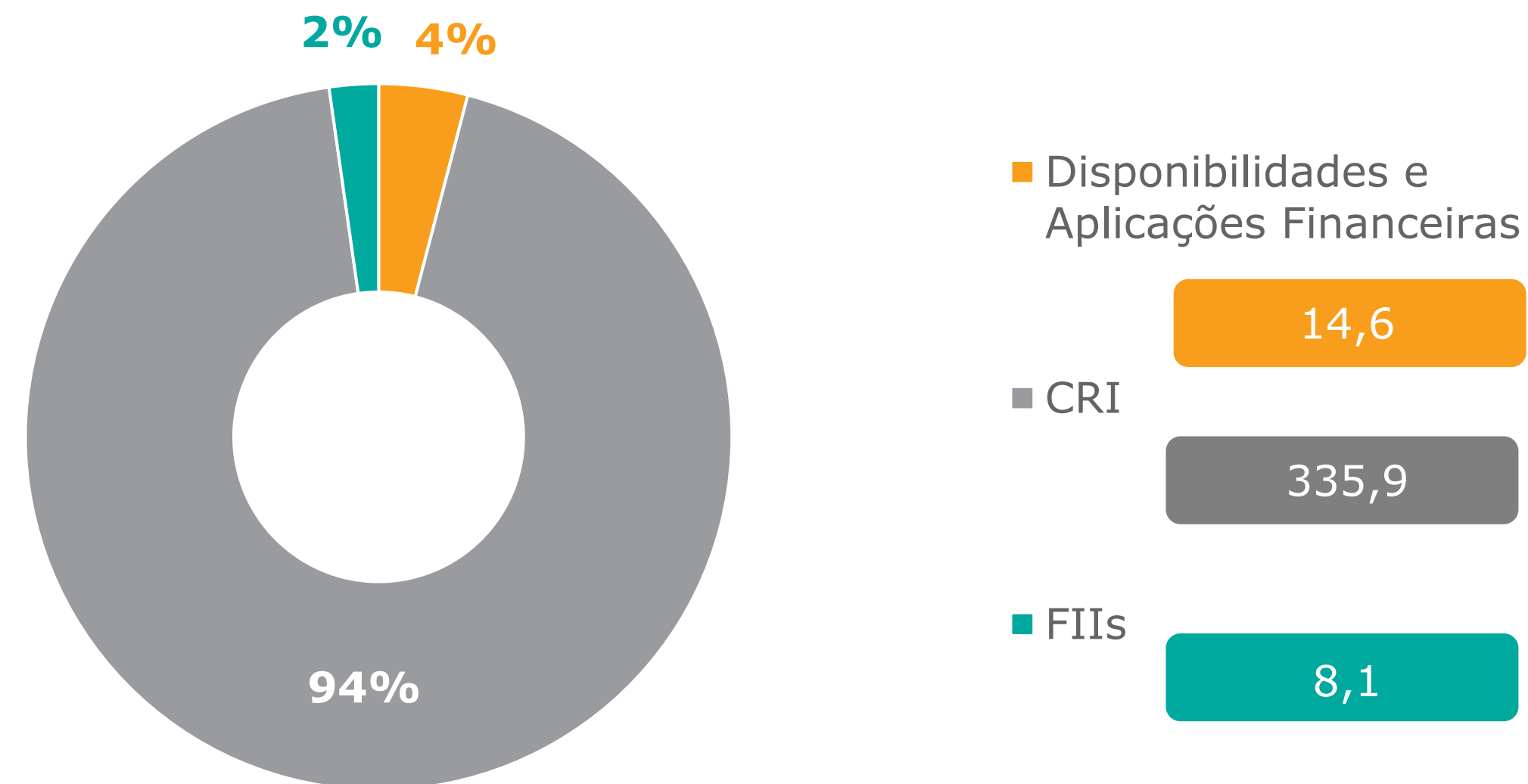


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 100,03

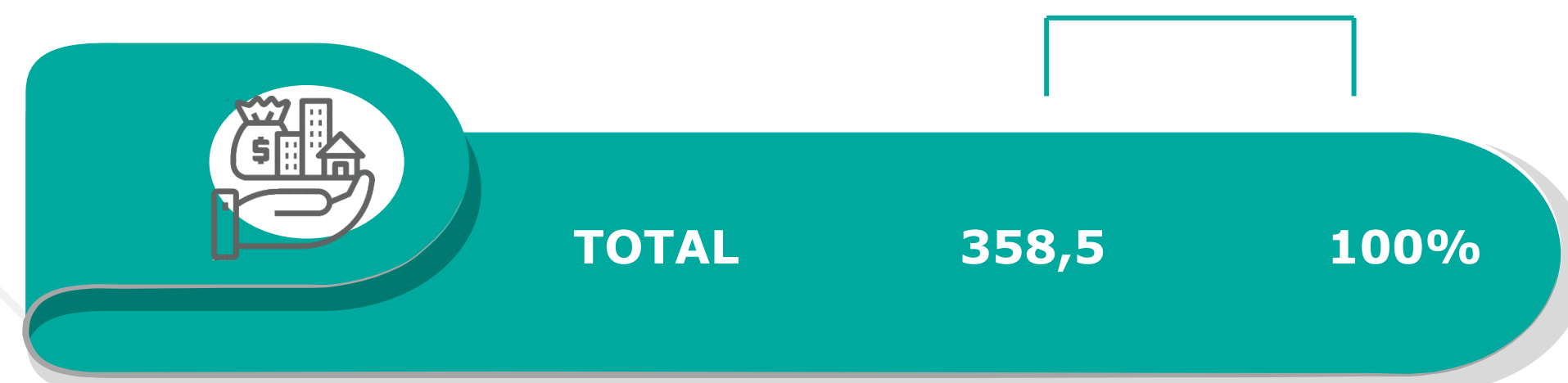


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 107,90

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



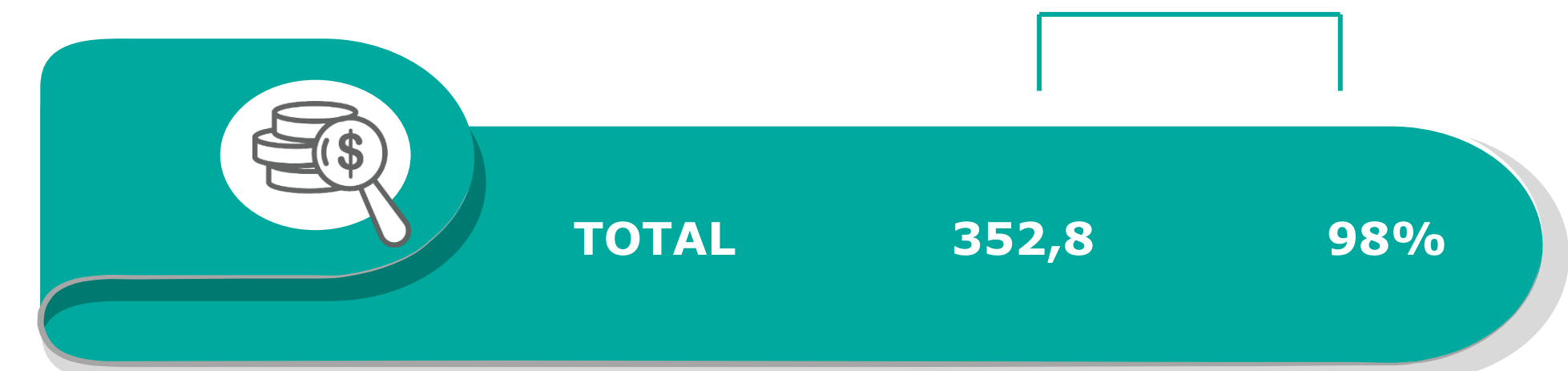
PASSIVO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

RESIDENCIAL

R\$ 77,1 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	11,2	3,2%	SP	Isec	19I0739560	2,6%	CDI	3,2 anos	set-29	CR-3	46%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Tecnisa	11,4	3,2%	DF	Ourinvest	19L0132851	2,3%	CDI	1,9 anos	dez-24	CR-3	26%	AFS, CFRCV, FD e FR.
CRI Spot	5,5	1,5%	PR	Habitasec	20B0797175	5,0%	CDI	1,8 anos	ago-23	CR-9	59%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa – Multiprojetos	17,5	5,0%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	6,0%	CDI	3,0 anos	set-24	CR-7	48%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, fiança.
CRI Embraed	31,6	8,9%	SC	Habitasec	20K0778773	7,0%	IPCA	1,7 anos	nov-24	CR-6	54%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, fiança.

LOGÍSTICA

R\$ 55,1 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI CLE A	27,5	7,8%	SP	True	19L0811083	1,5%	CDI	8,6 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI CLE B	27,5	7,8%	SP	True	19L0811248	1,5%	CDI	8,6 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOTEAMENTO R\$ 104,5 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Colorado	0,5	0,1%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	10,0%	IPCA	1,9 anos	set-25	CR-7	30%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Ecocil	2,1	0,6%	RN	Isec	14F0691837	12,9%	IGP-M	0,5 anos	mar-22	CR-9	21%	
CRI BrDU	4,8	1,4%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	9,8%	IGP-M	3,1 anos	jan-29	CR-7	40%	
CRI BrDU IV A	21,1	6,0%	MT, SP e GO	Isec	20A0964303	9,0%	IPCA	3,6 anos	fev-34	CR-7	43%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI BrDU IV B	2,6	0,7%	MT, SP e GO	Isec	20A0964304	12,0%	IPCA	3,5 anos	dez-31	CR-7	43%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Toscana A	6,6	1,9%	GO	True	19G0311435	8,2%	IGP-M	3,5 anos	jul-29	CR-7	60%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	6,6	1,9%	GO	True	19G0311514	8,2%	IGP-M	3,5 anos	jul-29	CR-7	60%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	8,2	2,3%	GO	True	19G0311543	8,2%	IGP-M	3,5 anos	jul-29	CR-7	60%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,8	8,4%	MT	Isec	20A0952498	9,5%	IPCA	4,6 anos	fev-34	CR-7	49%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	22,3	6,3%	MT e GO	Isec	20G0705043	10,8%	IGP-M	4,0 anos	jul-30	CR-7	36%	AFI, 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



VAREJO

R\$ 11,2 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI TRX GPA	11,2	3,2%	SP,BA, MS e PI	Bari	20E0031084	5,8%	IPCA	6,5 anos	mai-35	CR-3	88%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.



SHOPPING

R\$ 87,9 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Raposo A	9,6	2,7%	SP	Habitasec	19G0812357	6,5%	IPCA	5,9 anos	jul-33	CR-7	62%	AFI, CFR, AVS, ESPE e FR.
CRI Raposo B	9,6	2,7%	SP	Habitasec	19G0813601	6,5%	IPCA	5,9 anos	jul-33	CR-7	62%	AFI, CFR, AVS, ESPE e FR.
CRI Raposo C	9,6	2,7%	SP	Habitasec	19G0820585	6,5%	IPCA	5,9 anos	jul-33	CR-7	62%	AFI, CFR, AVS, ESPE e FR.
CRI Raposo D	9,6	2,7%	SP	Habitasec	19G0820586	6,5%	IPCA	5,9 anos	jul-33	CR-7	62%	AFI, CFR, AVS, ESPE e FR.
CRI Catuaí A	18,7	5,3%	PR	Habitasec	19J0713611	6,2%	IPCA	8,0 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	18,7	5,3%	PR	Habitasec	19J0713612	6,2%	IPCA	8,0 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	11,9	3,4%	PE	Rb Capital	20F0734290	7,3%	IPCA	5,1 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CF, FR, FL, fiança

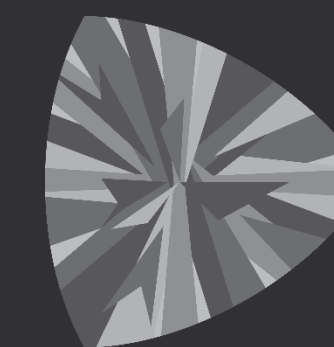
CARTEIRA DE ATIVOS



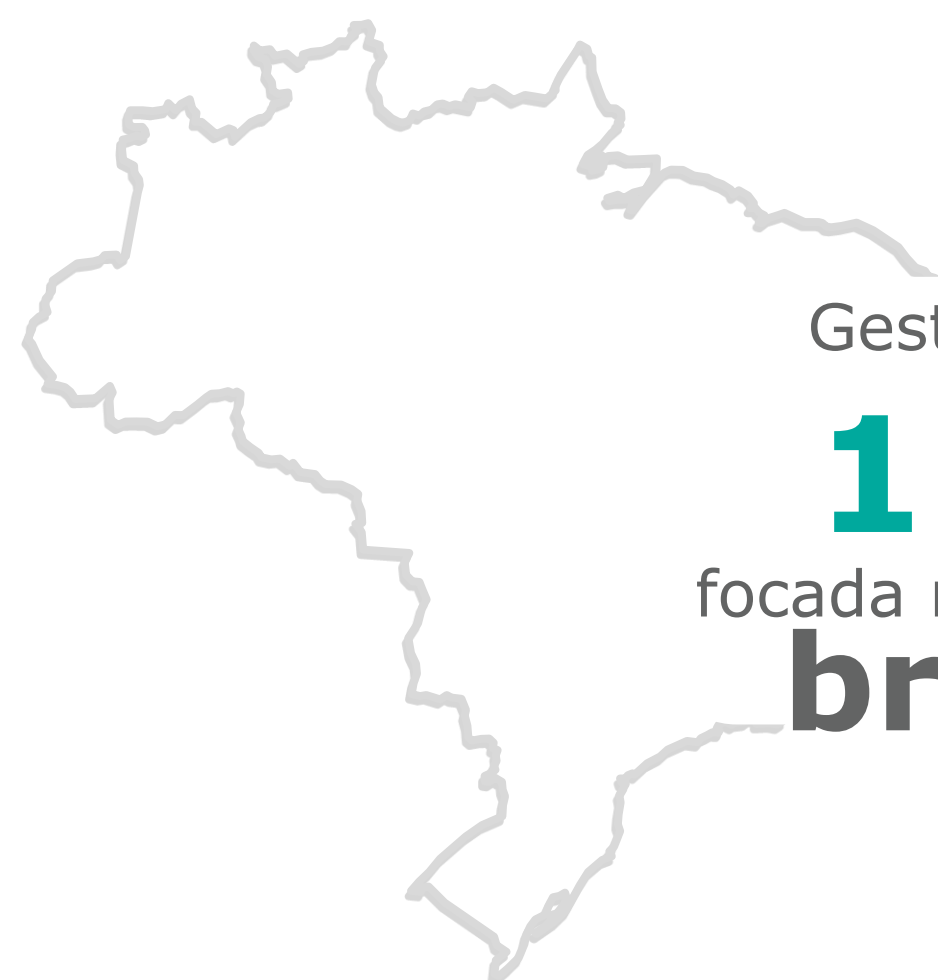
FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
BARI11	5,2	1,5%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários I
PLCR11	1,4	0,4%	Recebíveis	Plural Recebíveis Imobiliários
RBRR11	1,0	0,3%	Recebíveis	RBR Rendimentos High Grade
8,1		2,3%		

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006

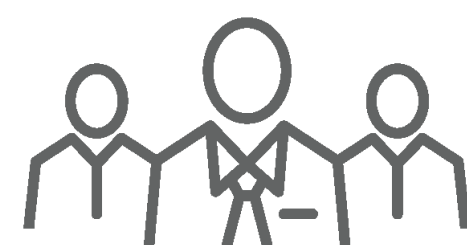


E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 4,9
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

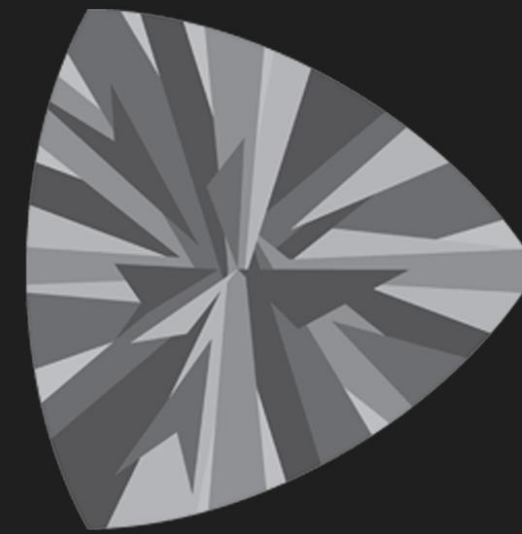


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

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

+55 (11) 2344-2525

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



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.