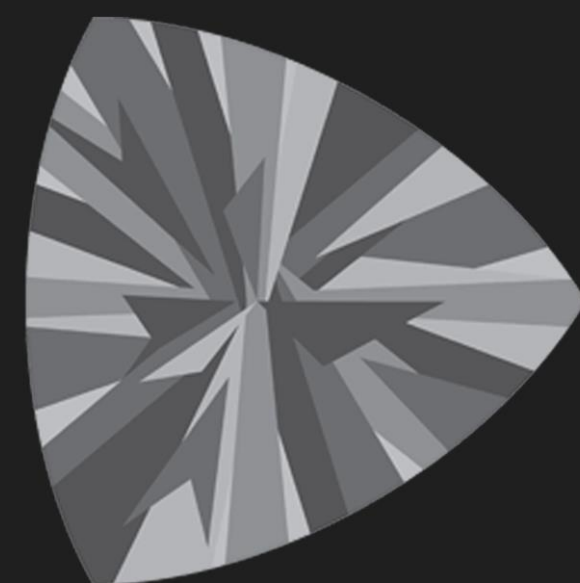




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Fevereiro | 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

FEVEREIRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 353,3 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 100,16	VALOR DE MERCADO R\$ 384,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 109,02	P/B 1,09x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 3,7 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,24	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 13,6%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 14,9%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 10,3%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 11,2%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO APÓS 4ª EMISÃO DE COTAS⁴ R\$ 596,3 milhões
¹ Com base no valor da cota negociada na B3 em 26/02; ² Com base no valor da cota patrimonial em 28/02; ³ Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses; ⁴ Com base no PL de 28/02 ajustado com as cotas a integralizar da 4ª Emissão de Cotas			% PL ALOCADO EM CRI⁴ 61,8%	% PL ALOCADO EM FII⁴ 2,3%	NÚMERO DE COTISTAS 26.003

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

4ª EMISSÃO DE COTAS

Conforme informado no dia 25/02, encerramos a 4ª emissão de cotas do CVBI11 com montante captado de R\$ 243 milhões. A oferta contou com a XP Investimentos como coordenador líder e teve uma demanda de 2,8x o valor ofertado. Com essa oferta o Fundo atinge um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 600 milhões com mais de 26 mil cotistas.

A VBI tem orgulho de estar construindo uma história de sucesso com base no excelente trabalho de toda equipe de gestão. Agradecemos mais uma vez o reconhecimento e a confiança dos investidores do VBI CRI em mais uma importante etapa no crescimento do fundo e da VBI Real Estate!



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique e acesse o Comunicado de Encerramento da 4ª emissão de Cotas

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Durante o mês de fevereiro, aumentamos a exposição em 3 CRI da carteira: R\$ 1,6 milhão no CRI Colorado, R\$ 12,6 milhões no CRI Gafisa e R\$ 18,0 milhões no CRI CLE. Ainda dentro do mês, recebemos o resgate antecipado do CRI Raposo no montante total de R\$ 38,8 milhões e reinvestimos os recursos adquirindo R\$ 40,0 milhões do CRI GSFI de forma a manter a mesma exposição no segmento de shopping. Vide [Anexo A](#) para mais detalhes sobre o CRI GSFI. Adicionalmente, aumentamos nossa exposição em fundos imobiliários adquirindo R\$ 1,5 milhão do fundo KNCR11. Ao final de fevereiro, 61,8% do PL² do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 11,9% a.a., prazo médio de 5,3 anos e spread médio de 3,9% 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.

INDEXADOR	% PL ²	% 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+	22%	35%	5,8	2,8%	7,8%	10,9%	4,1%	7,0%
IPCA+	35%	57%	5,2	7,3%	4,6%	12,3%	4,8%	12,4%
IGP-M+	5%	8%	3,6	10,8%	2,8%	13,9%	-0,3%	10,4%
TOTAL	61,8%	100%	5,3			11,9%		10,4%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 26/02/2021;

² Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

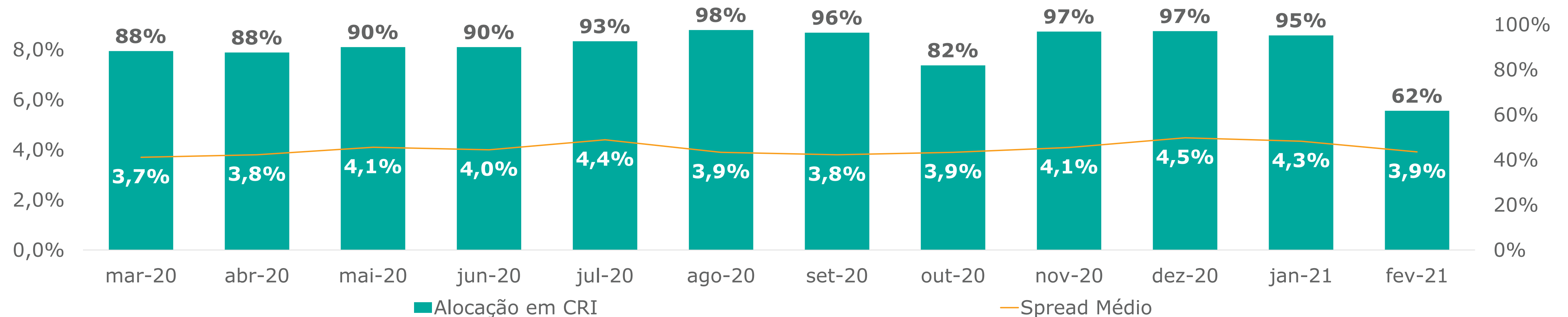


RESUMO DA ESTRATÉGIA

- 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 entre 3,5% 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).

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

ALOCAÇÃO E SPREAD MÉDIO¹



¹Com base no PL de 28/02 ajustado com as cotas a integralizar da 4ª Emissão de Cotas

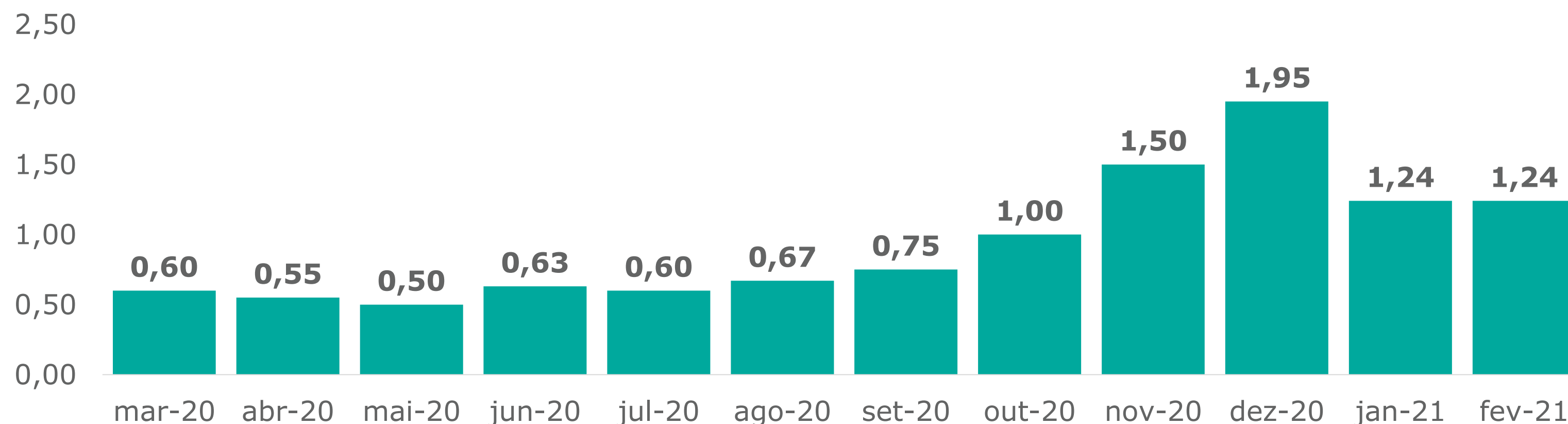
RENDIMENTOS



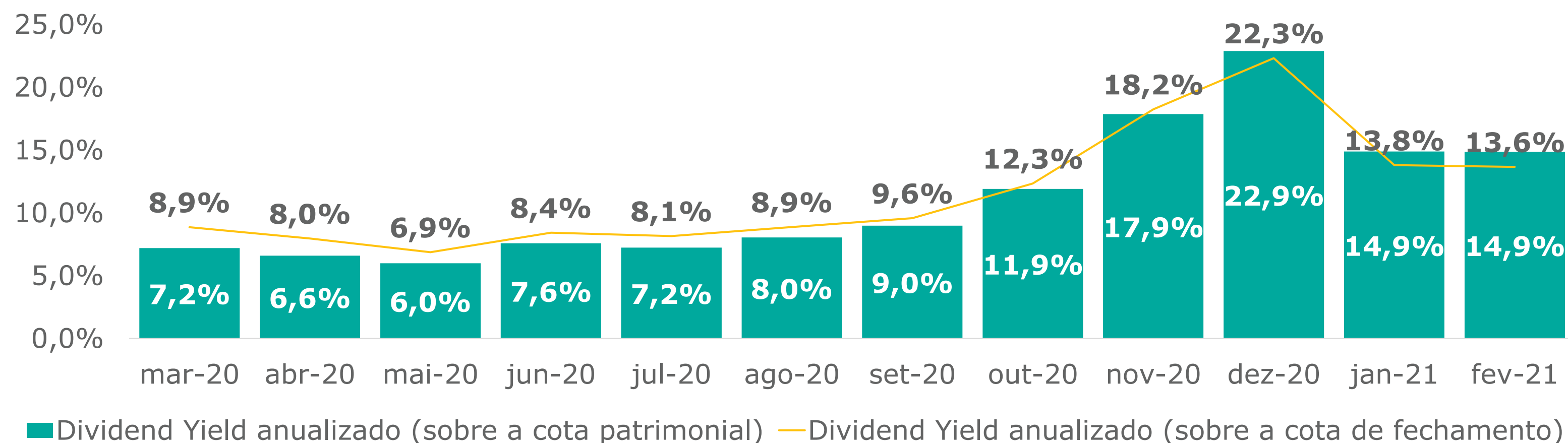
Os dividendos do Fundo referentes ao mês de fevereiro foram equivalentes a R\$ 1,24 por cota, pagos aos cotistas no dia 16/03/2021. Adicionalmente, foram pagos aproximadamente R\$ 0,03 aos recibos de cotas CVBI13 (cotistas que exerceram o direito de preferência na 4ª emissão). O Fundo encerrou fevereiro com uma reserva acumulada de R\$ 0,25 por cota¹.

¹Considerando o número de cotas pós 4ª Emissão

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE

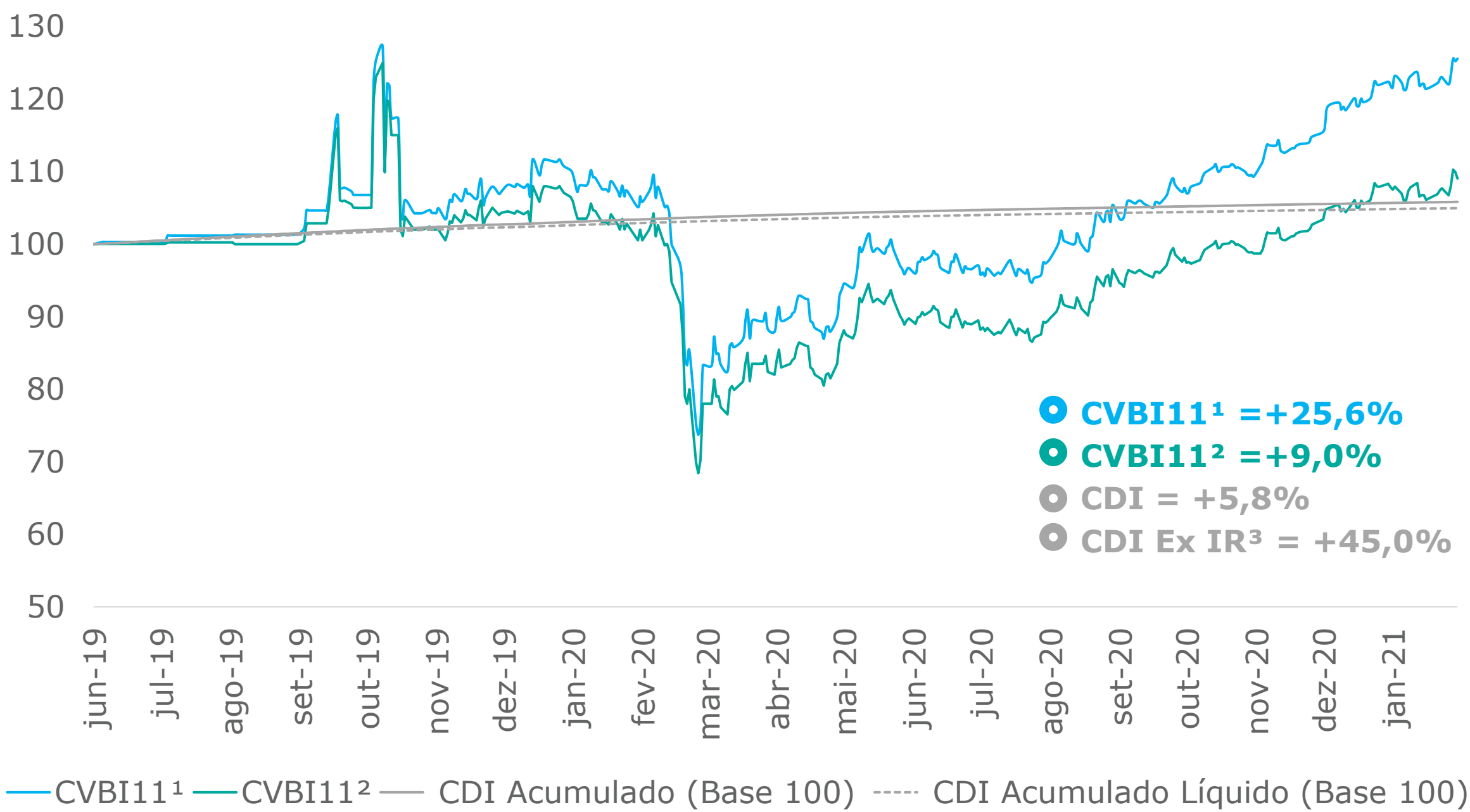


	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2020	27/01/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52
Dividend Yield⁴	16,5%	13,8%	11,7%
Valor da Cota na B3	109,02	109,02	109,02
Variação da Cota na B3⁴	9,0%	5,5%	6,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	25,6%	19,3%	18,0%
% Taxa DI	438%	489%	664%
% Taxa DI Gross-up⁵	516%	576%	782%

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

Em 26/02, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 109,02, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,16. 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



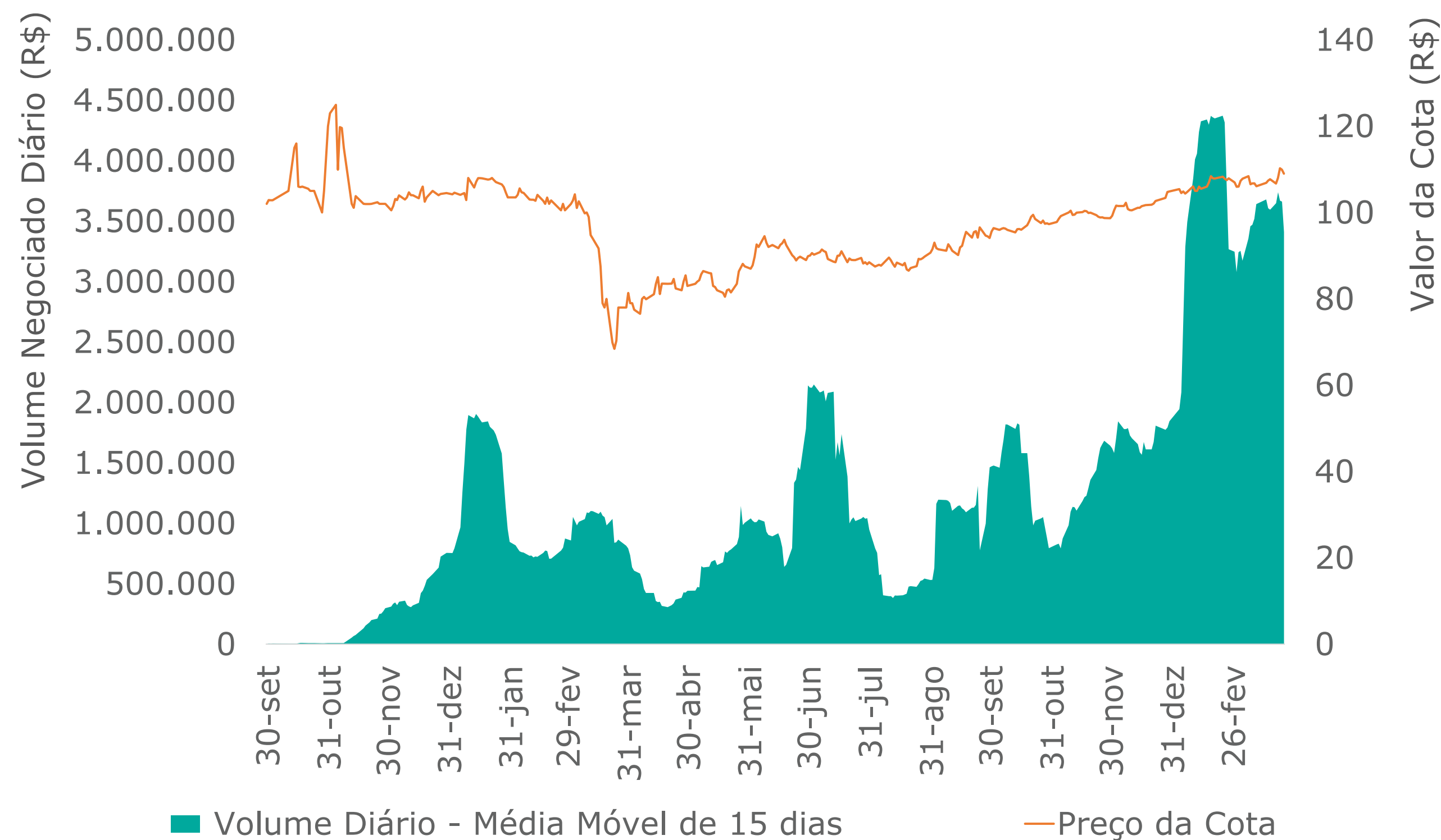
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário; ³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



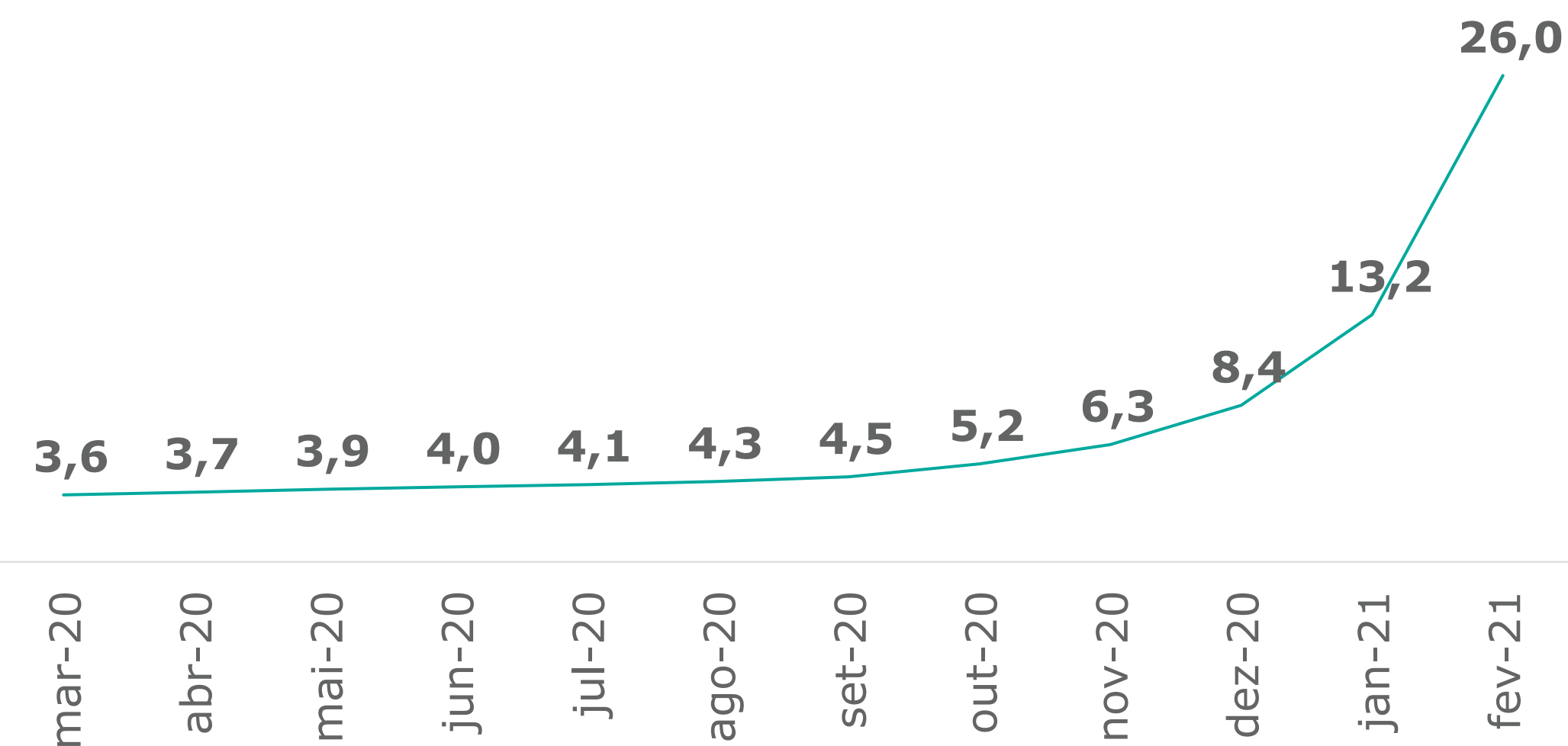
Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 66,0 milhões, o que corresponde a 17,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final de fevereiro, o Fundo possuía 26.003 cotistas, representando um aumento de 97% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

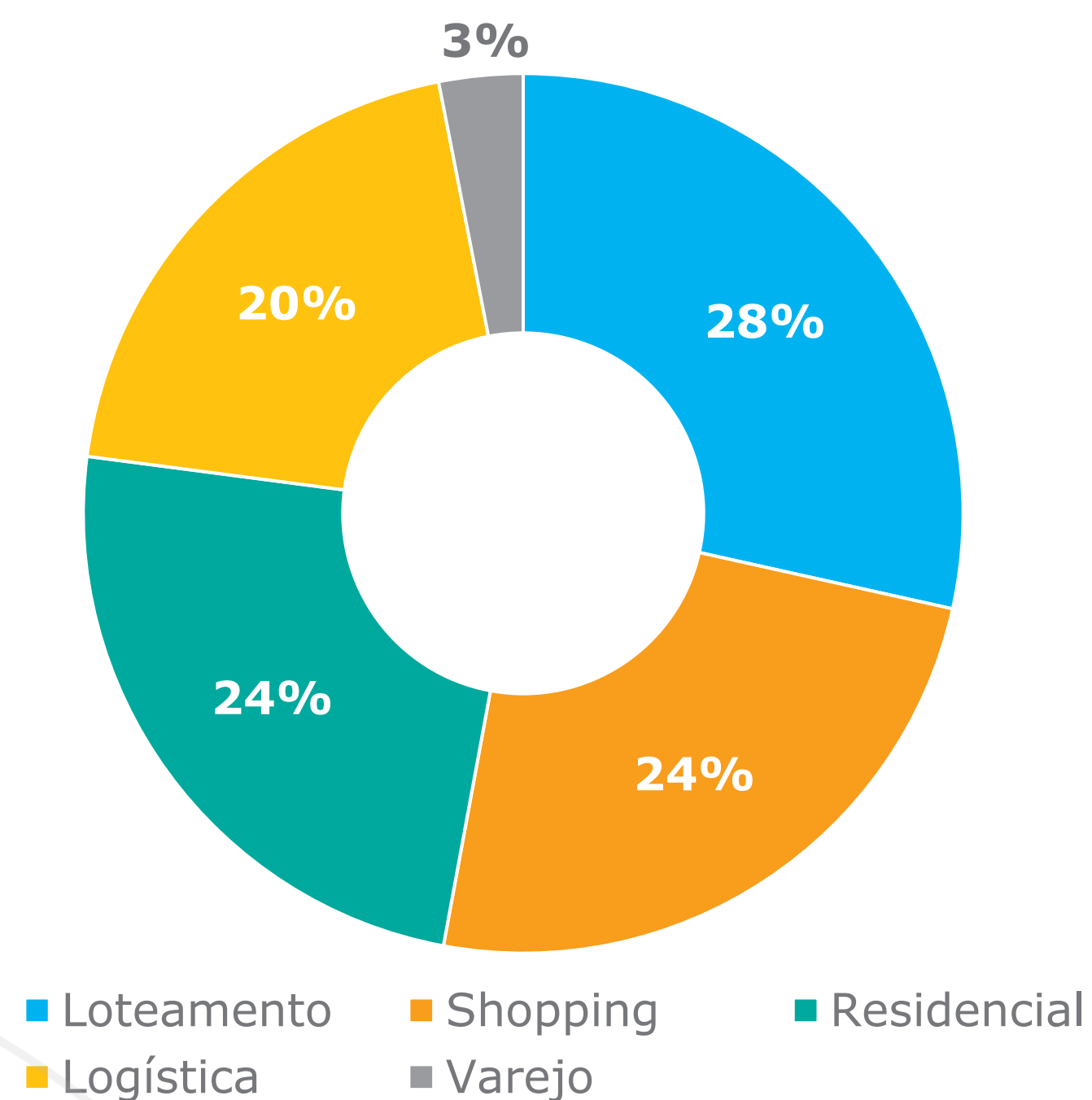
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹

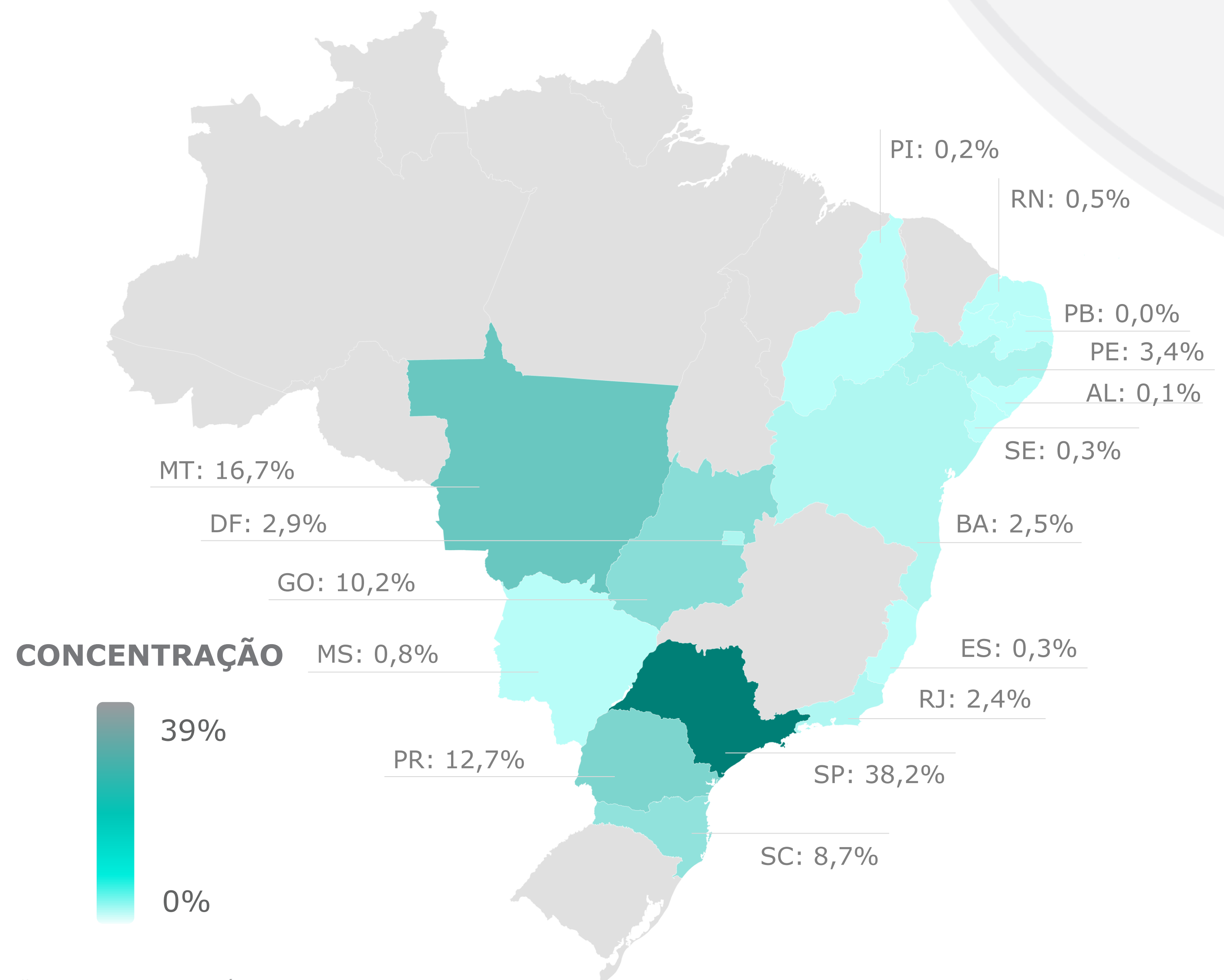


DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



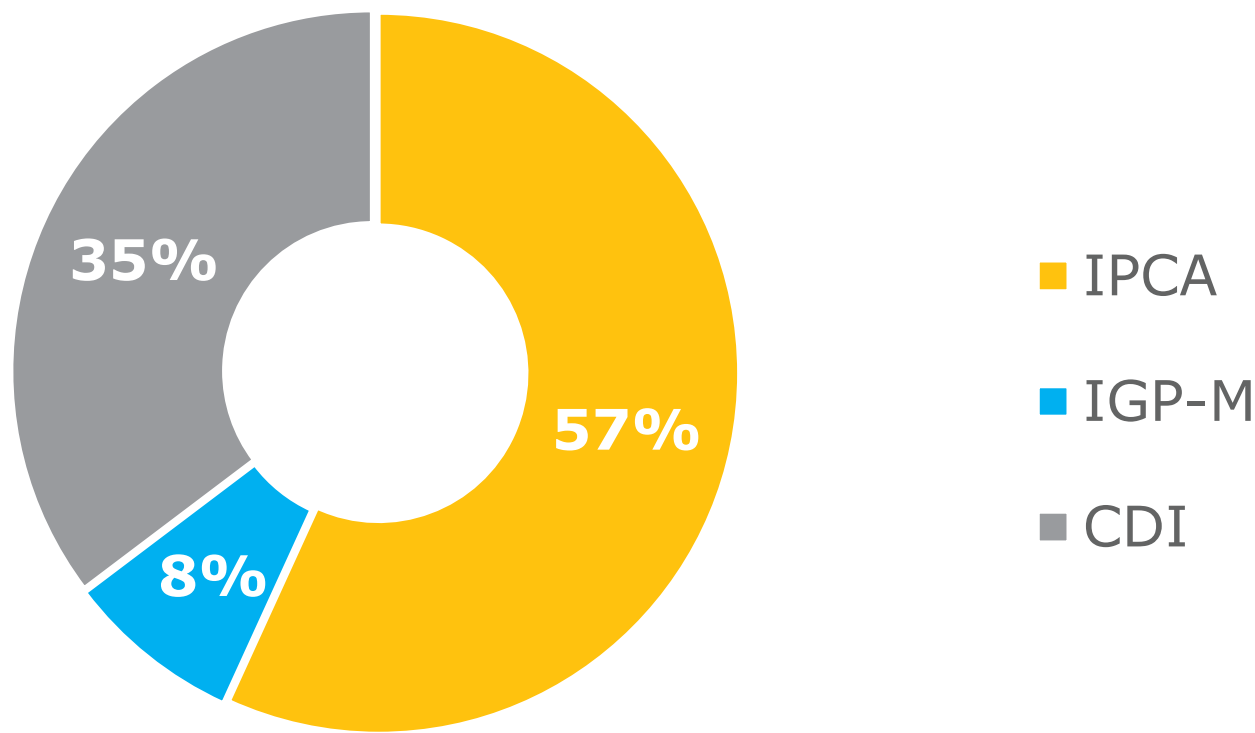
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

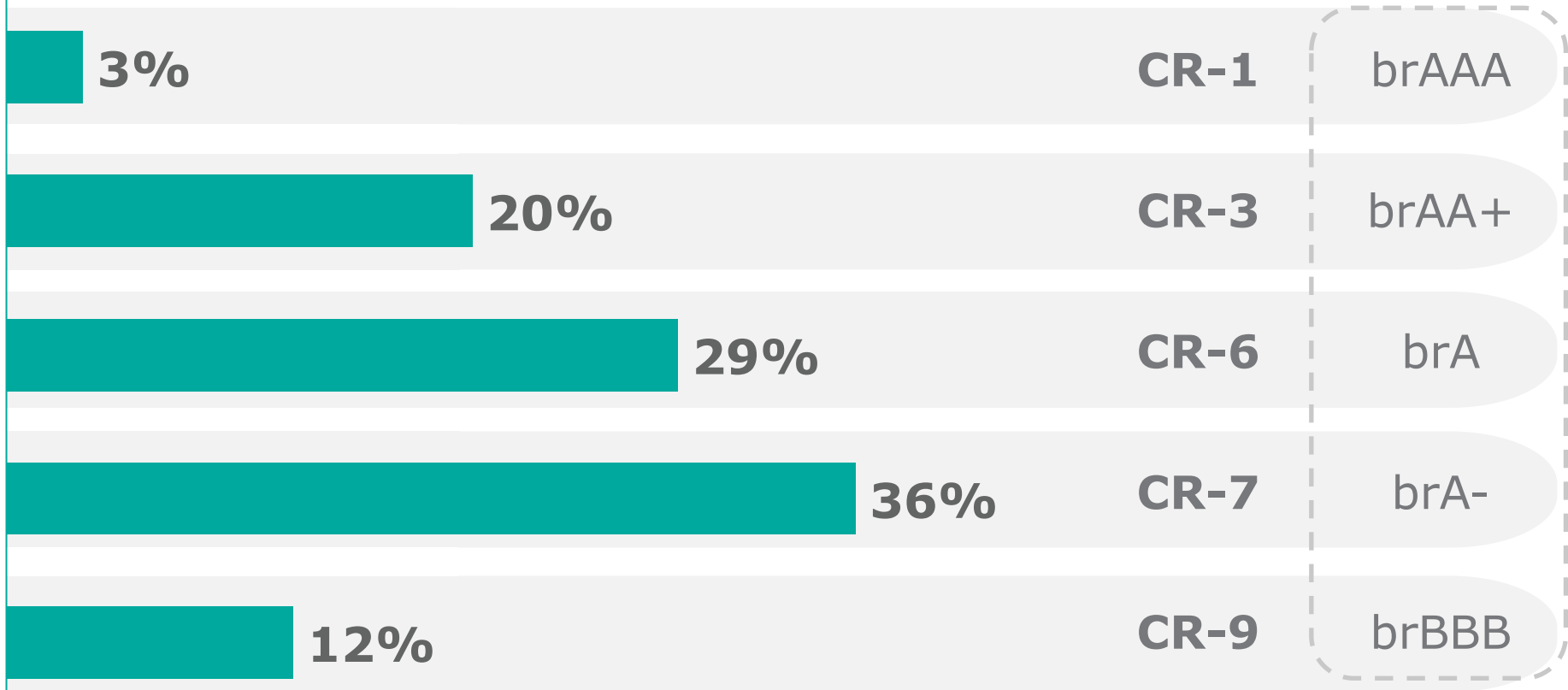


CARTEIRA DE ATIVOS¹

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

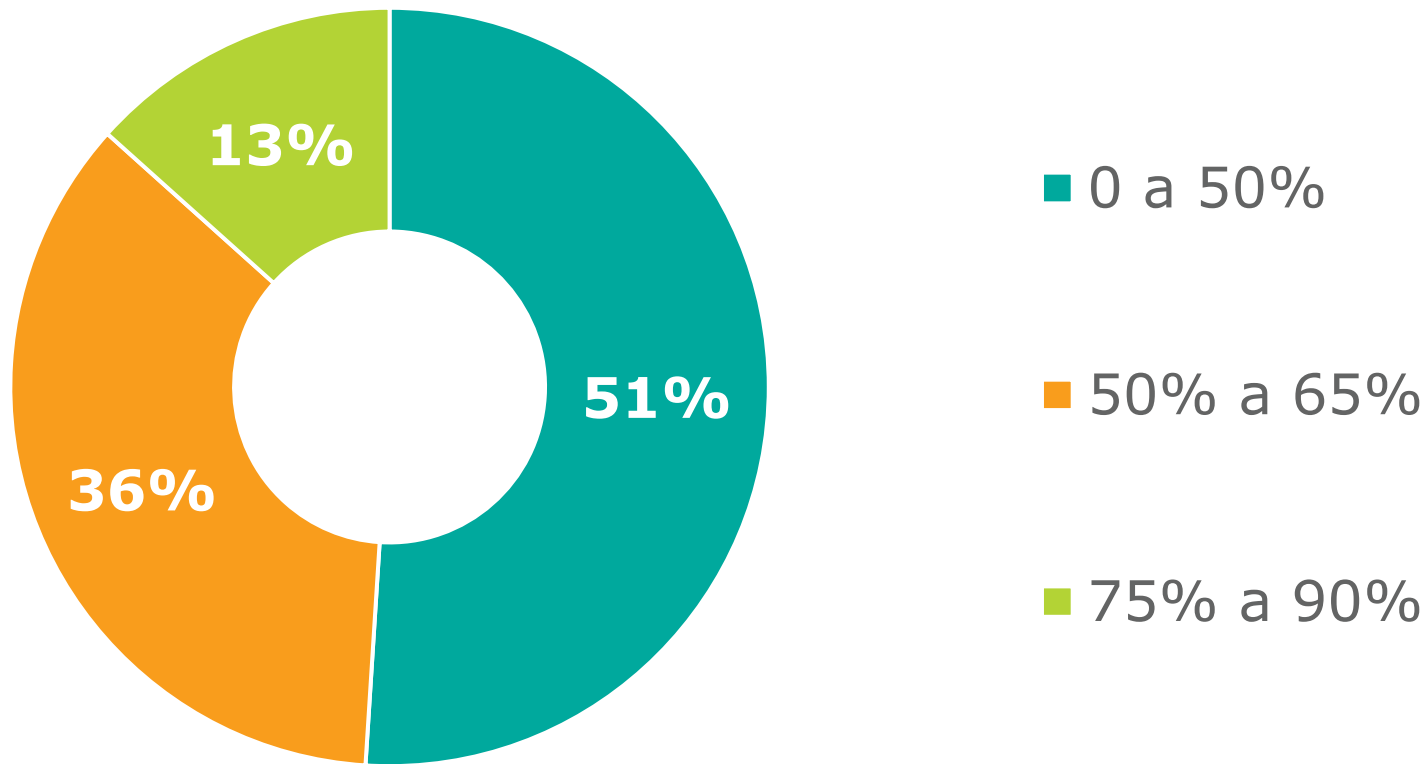


DISTRIBUIÇÃO POR RATING



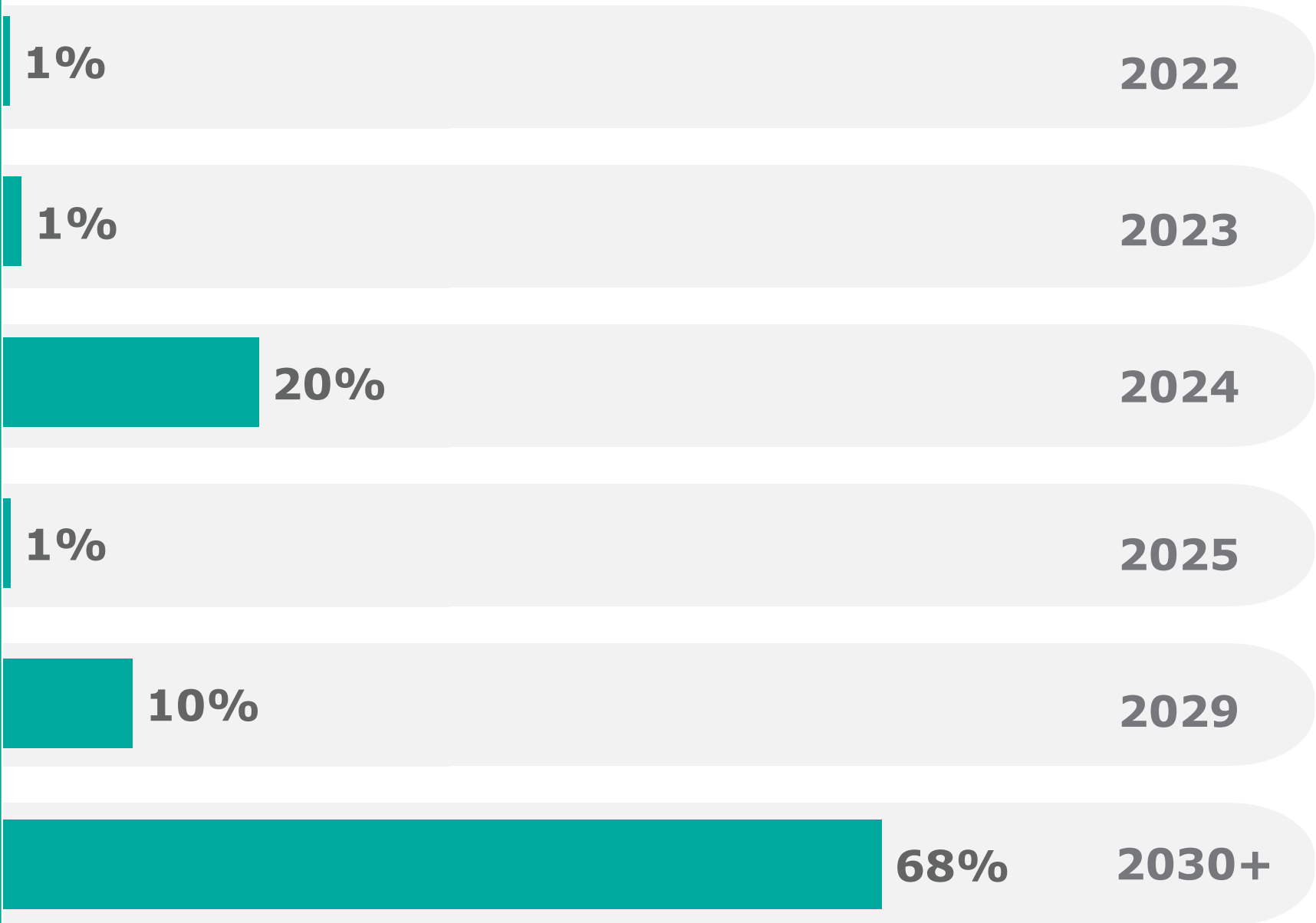
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários

DISTRIBUIÇÃO POR LTV



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



Clique aqui para ler nossa Política de Crédito na íntegra

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

	FEV-21	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	5,1	9,9	45,4
Marcação a mercado	0,0	0,0	0,0
Receitas - Total	5,1	9,9	45,4
Despesas - Total	(0,4)	(0,8)	(5,4)
Resultado Operacional	4,7	9,1	40,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,0	0,4
Lucro Líquido	4,8	9,1	40,5
Reserva de Lucro	(0,3)	(0,3)	(0,8)
Resultado Distribuído¹	4,4	8,8	39,7
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	1,24	2,48	11,23

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

BALANÇO PATRIMONIAL

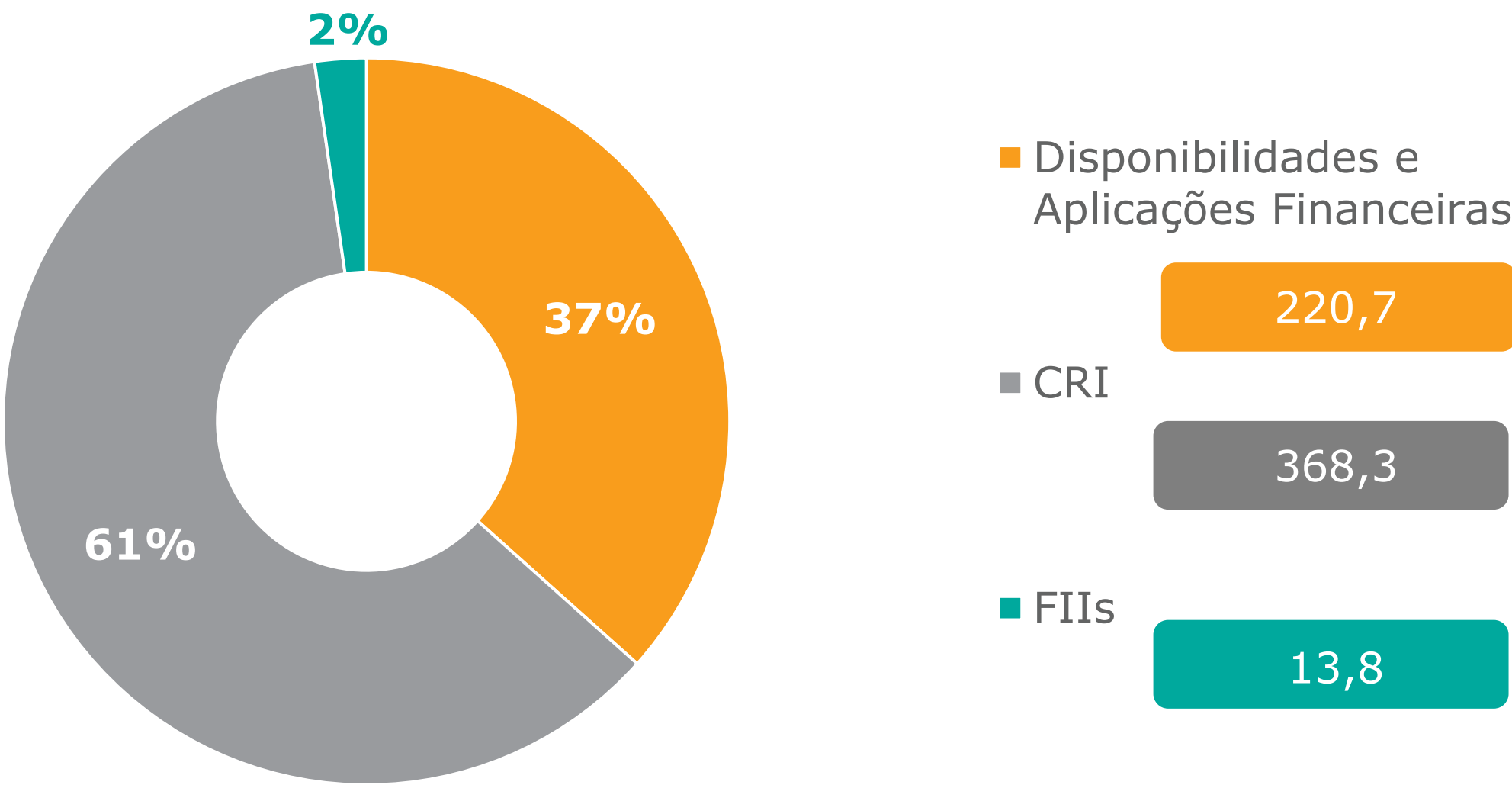


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 100,16

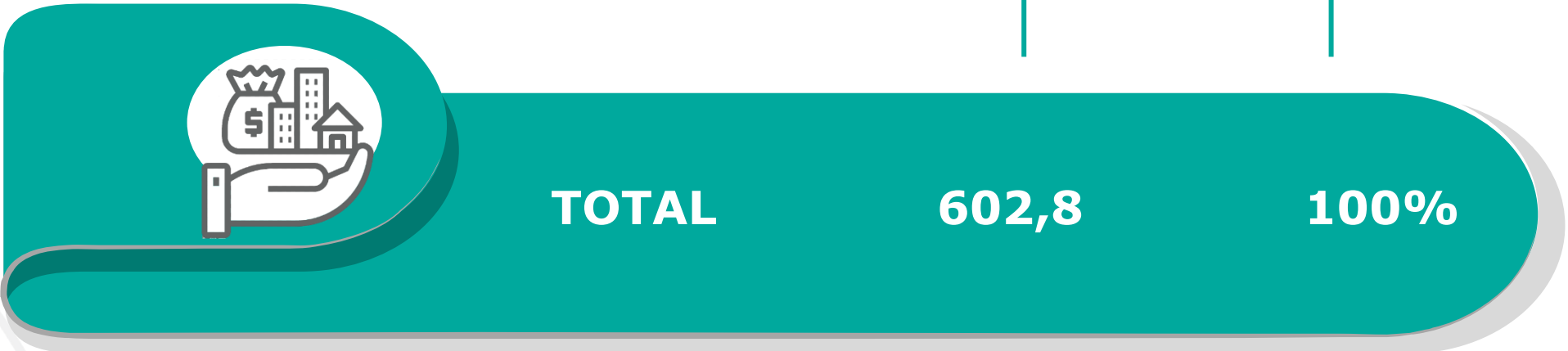


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 109,02

ATIVO (Em R\$ milhões)



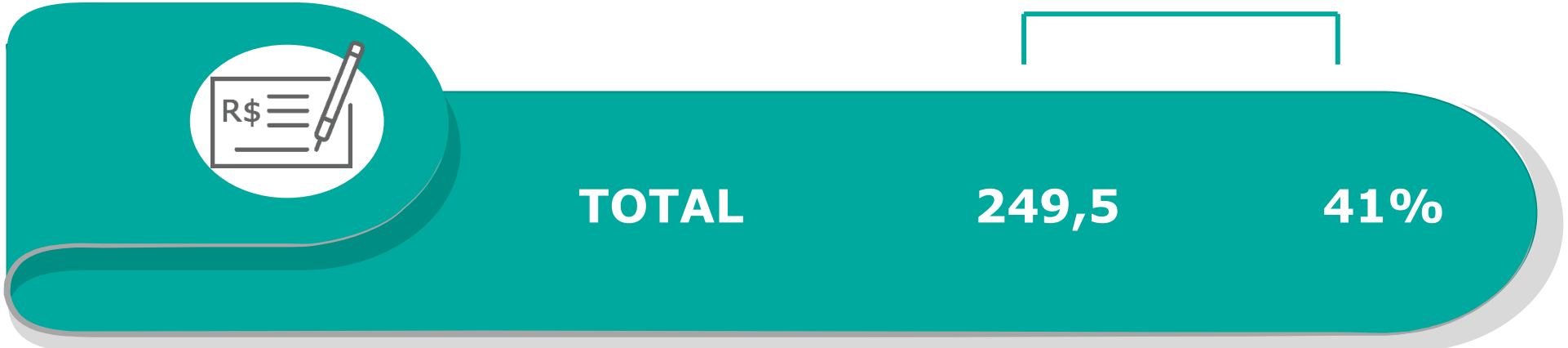
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

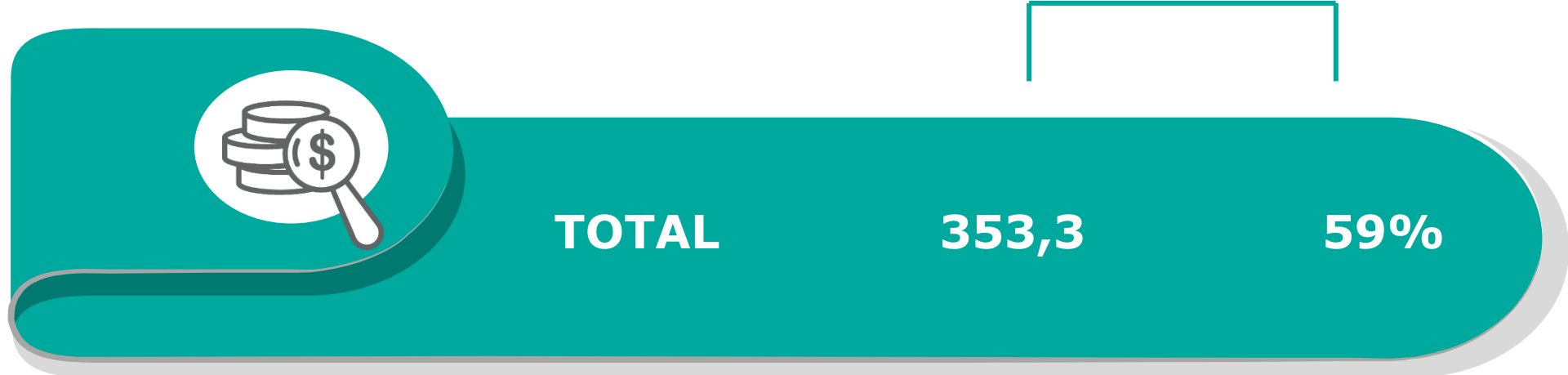
Despesas a Pagar	6,5	1%
Cotas a Integralizar ¹	243,0	40%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



¹ As cotas da 4ª Emissão em 28/02 estão consideradas como cotas a integralizar

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

RESIDENCIAL R\$ 89,0 milhões												
Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	11,1	1,9%	SP	Isec	19I0739560	2,6%	CDI	3,1 anos	set-29	CR-3	45%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Tecnisa	10,5	1,8%	DF	Ourinvest	19L0132851	2,3%	CDI	1,8 anos	dez-24	CR-3	24%	AFS, CFRCV, FD e FR.
CRI Spot	5,2	0,9%	PR	Habitasec	20B0797175	5,0%	CDI	1,8 anos	ago-23	CR-9	57%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa – Multiprojetos	30,0	5,0%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	6,0%	CDI	2,9 anos	set-24	CR-7	48%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, fiança.
CRI Embraed	32,1	5,4%	SC	Habitasec	20K0778773	7,0%	IPCA	1,7 anos	nov-24	CR-6	55%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, fiança.

LOGÍSTICA R\$ 73,1 milhões												
Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI CLE A	40,6	6,8%	SP	True	19L0811083	1,5%	CDI	8,2 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI CLE B	32,5	5,5%	SP	True	19L0811248	1,5%	CDI	8,2 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.

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

¹Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOTEAMENTO

R\$ 104,9 milhões

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Colorado A	0,5	0,1%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	10,0%	IPCA	1,9 anos	set-25	CR-7	34%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,6	0,3%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048622	23,1%	IPCA	1,7 anos	set-25	CR-7	34%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI Ecocil	1,9	0,3%	RN	Isec	14F0691837	12,9%	IGP-M	0,5 anos	mar-22	CR-9	19%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FD.
CRI BrDU	4,8	0,8%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	9,8%	IGP-M	3,1 anos	jan-29	CR-7	40%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI BrDU IV A	21,0	3,5%	MT, SP e GO	Isec	20A0964303	9,0%	IPCA	3,6 anos	fev-34	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI BrDU IV B	2,6	0,4%	MT, SP e GO	Isec	20A0964304	12,0%	IPCA	3,5 anos	dez-31	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Toscana A	6,4	1,1%	GO	True	19G0311435	8,3%	IPCA	3,5 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	6,4	1,1%	GO	True	19G0311514	8,3%	IPCA	3,5 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	8,1	1,4%	GO	True	19G0311543	8,3%	IPCA	3,5 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,4	4,9%	MT	Isec	20A0952498	9,5%	IPCA	4,6 anos	fev-34	CR-7	49%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	22,4	3,7%	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

¹Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

VAREJO R\$ 11,3 milhões												
Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI TRX GPA	11,3	1,9%	SP,BA, MS e PI	Bari	20E0031084	5,8%	IPCA	6,4 anos	mai-35	CR-3	89%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.

SHOPPING R\$ 89,9 milhões												
Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Taxa (a.a.)	Indexador	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Catuaí A	18,9	3,2%	PR	Habitasec	19J0713611	6,3%	IPCA	8,0 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	18,9	3,2%	PR	Habitasec	19J0713612	6,3%	IPCA	8,0 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	12,0	2,0%	PE	Rb Capital	20F0734290	7,3%	IPCA	5,1 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CFR, FR, FL e fiança.
CRI GSFI	40,0	6,7%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	5,0%	IPCA	7,7 anos	jul-32	CR-3	48%	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

¹Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

CARTEIRA DE ATIVOS



FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL ¹	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
BARI11	9,8	1,7%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliarios I
KNCR11	1,5	0,3%	Recebíveis	Kinea Rendimentos Imobiliários
PLCR11	1,4	0,2%	Recebíveis	Plural Recebíveis Imobiliários
RBRR11	1,0	0,2%	Recebíveis	RBR Rendimento High Grade
13,8		2,3%		

¹Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

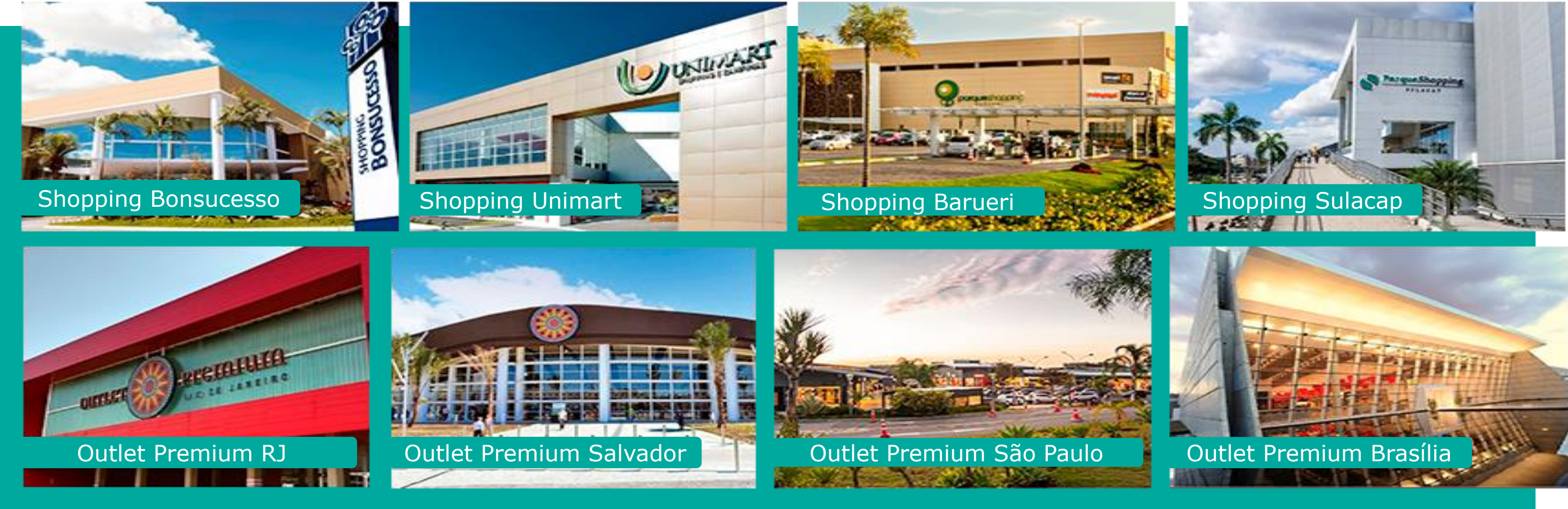


ANEXO A – AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI

CRI GSFI

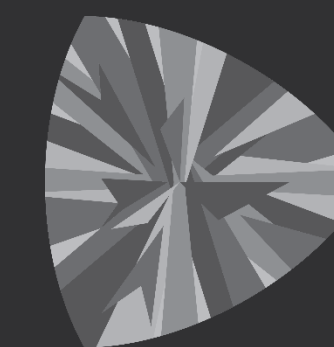


O CRI GSFI é uma operação com volume de emissão de R\$ 650 milhões a IPCA + 5,0%, dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 40 milhões. O CRI conta com ampla cobertura de garantias com alienação fiduciária representando um LTV de 48% e cessão fiduciária dos recebíveis de 8 shoppings administrados pela General Shopping (Shoppings Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas), o que adiciona uma boa diversificação para o lastro do CRI.

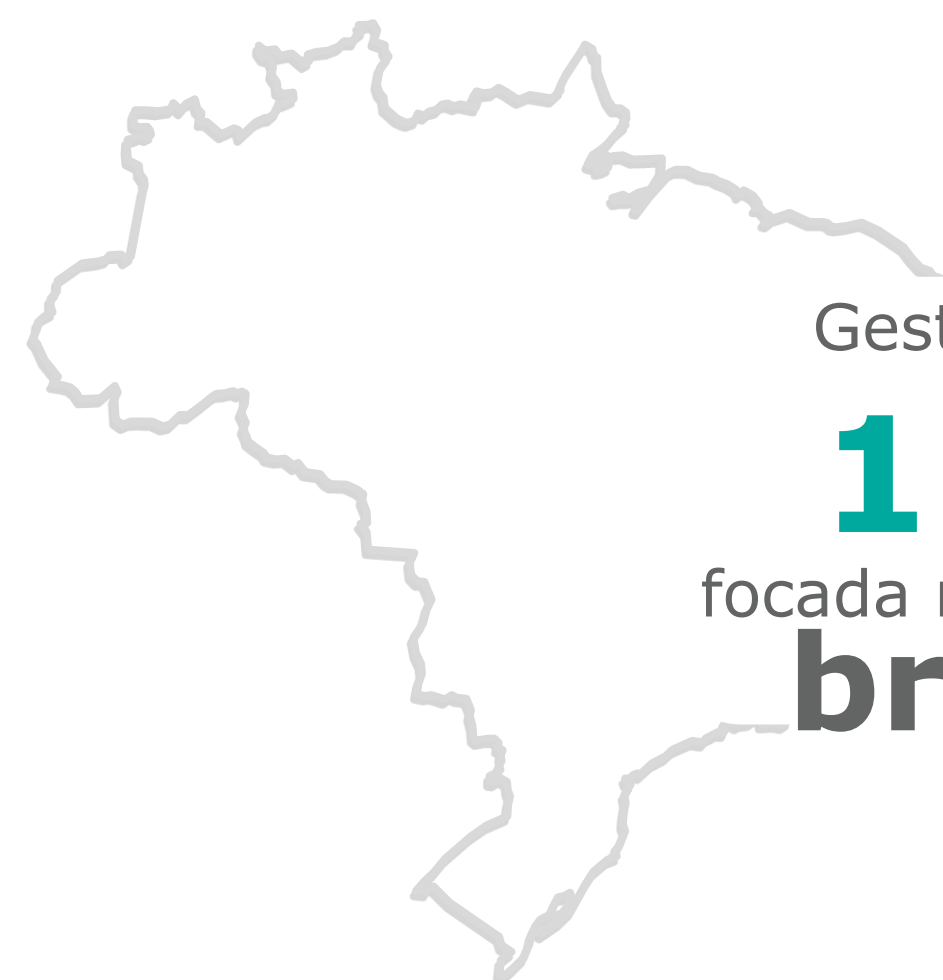
SEGMENTO	REGIÃO	TAXA (a.a.)	INDEXADOR	MONTANTE (R\$ mm)	% PL ¹
Shoppings	SP, RJ, BA, GO	5,0%	IPCA	40,0	6,7%
					

¹Com base no PL ajustado em 28/02 que inclui as cotas da 4ª Emissão ainda a integralizar

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006

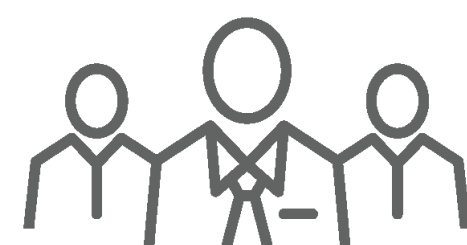


E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

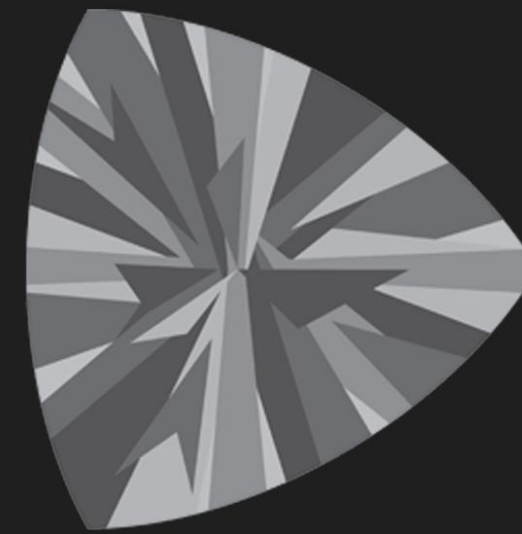


65

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.