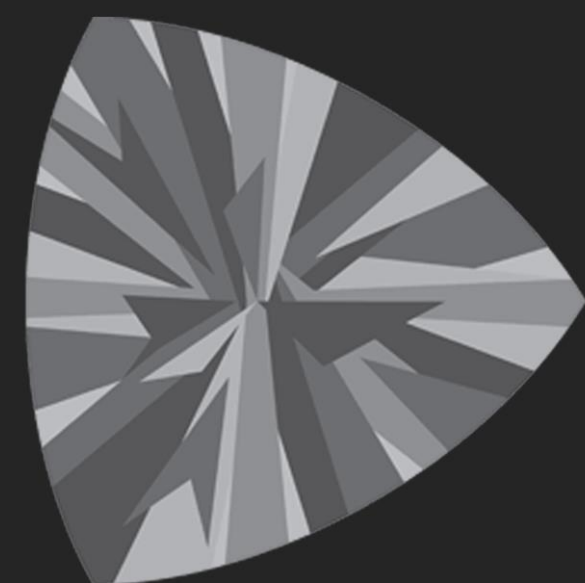




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Agosto | 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



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

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

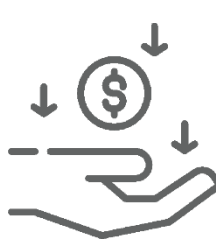
TAXA DE PERFORMANCE

Não há

RESUMO DA ESTRATÉGIA DO CVBI11

O Fundo atua num espectro de crédito amplo investindo em CRI com baixo risco e rentabilidade atrativa

 **100% dos CRI**
com garantia imobiliária

 **Carteira composta por ativos**
que ofereçam recomposição da inflação
e remunerem mensalmente o investidor

 **Spread alvo**
no patamar de 3,0% a 4,0% a.a.

DIVERSIFICAÇÃO ENTRE REGIÃO GEOGRÁFICA, CRÉDITO E SEGMENTO IMOBILIÁRIO



- Diversificação por segmento reduzindo riscos setoriais;
- Máximo de 10% do PL do Fundo por ativo imobiliário;
- Máximo de 25% do PL do Fundo para ativos subordinados;
- Até 25% do PL do Fundo alocado em uma única região metropolitana;
- São Paulo é a única cidade que poderá chegar a 100% do PL;
- Baixo risco na composição do portfólio: Rating mínimo para investimento CR-9 (*investment grade*).

RESUMO CVBI11

AGOSTO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 992,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 100,12	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 1.011,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 102,00	P/B 1,02x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 3,1 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,00	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 11,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 12,0%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 13,1%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 13,4%	% PL ALOCADO EM CRI⁴ 87,1%
% PL ALOCADO EM FII 9,6%			NÚMERO DE COTISTAS 43.200		

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/08;

³Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses

⁴Alocação pro-forma já considera alocação em CRI do dia 02/09.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de agosto com R\$ 900,4 milhões alocados em CRI e FII, representando 91% do PL alocado. Adicionamos 2 novos CRI à carteira ao longo do mês: R\$ 19,8 milhões no CRI BRF (IPCA + 5,5% a.a.) dentro de uma alocação tática e R\$ 80,0 milhões no CRI Airport Town (IPCA + 5,6% a.a.). Em 02/09, adicionamos R\$ 60 milhões no CRI Hot Beach Sr. (IPCA + 8,2% a.a.), com isso a carteira final do Fundo atingiu 97% do PL alocado. Para saber mais detalhes sobre as novas operações, [clique aqui](#). Em 02/09, 87% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 13,3% a.a., prazo médio de 4,8 anos e spread médio de 3,0% 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 possui 11 fundos imobiliários de CRI resultando numa exposição de 9,6% do PL em FII.

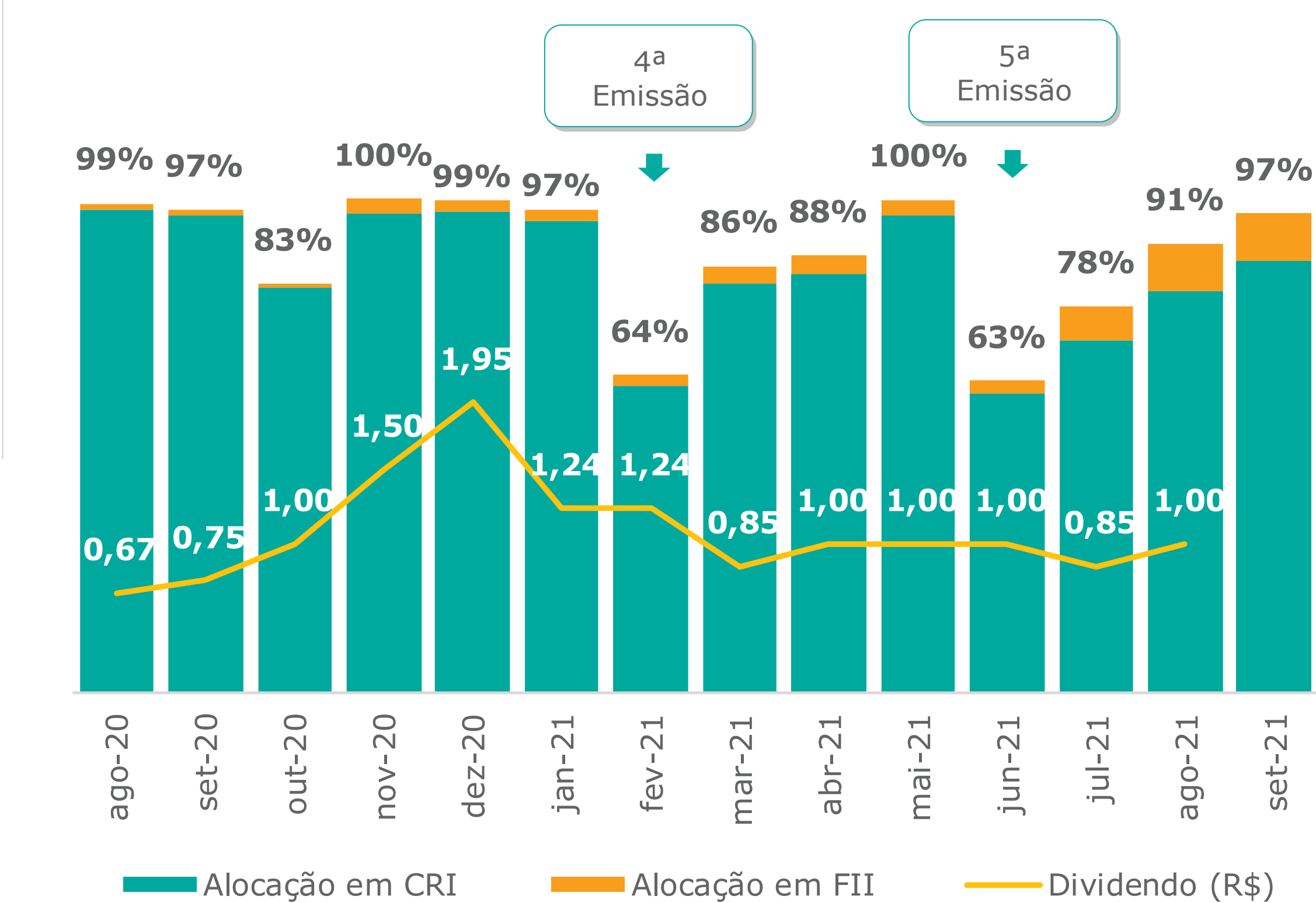
INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a.	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDADE CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	27,8%	32,0%	4,4	3,5%	9,9%	13,7%	8,4%	12,1%
IPCA+	59,3%	68,0%	5,0	6,9%	5,8%	13,1%	6,1%	13,4%
TOTAL	87,1%	100,0%	4,8			13,3%		13,0%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 02/09/2021.

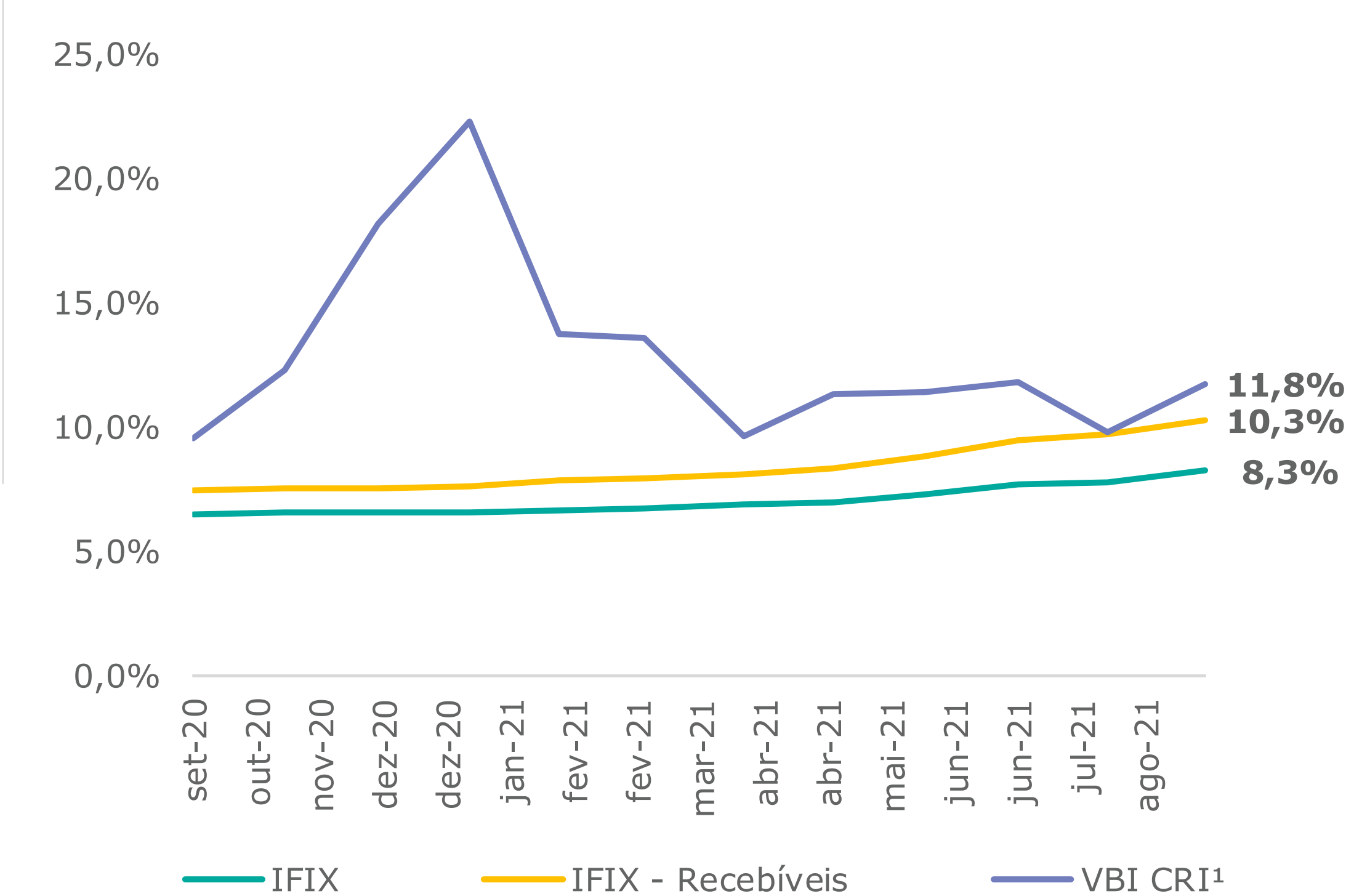
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO



HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs (anualizado)¹



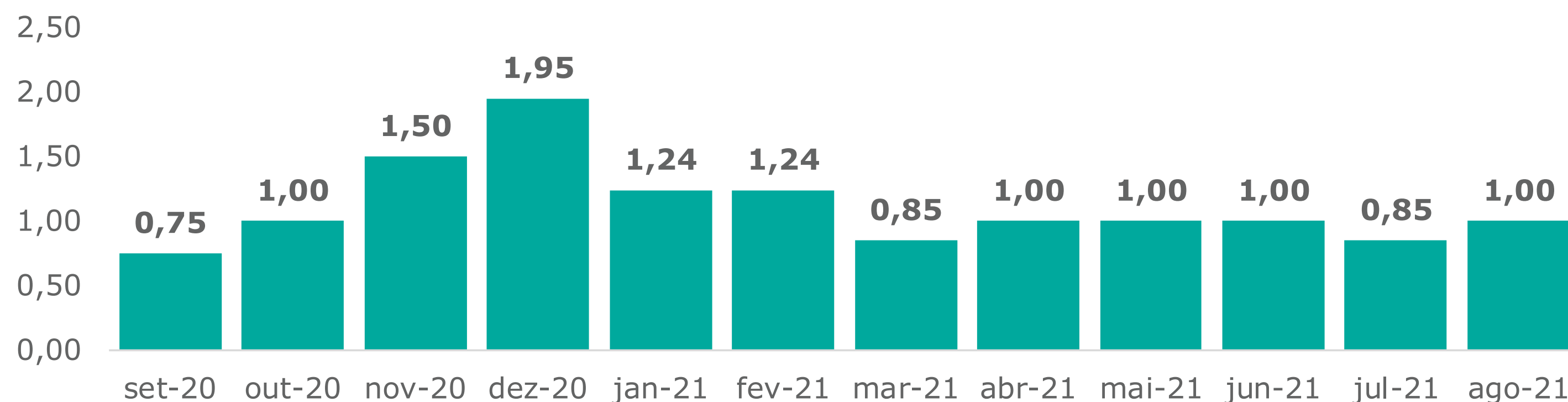
Com isso em apenas 3 meses, finalizamos o processo de alocação da 5ª emissão de cotas, em linha com o proposto em nosso estudo de viabilidade. É importante mencionar que o *dividend yield* anualizado do VBI CRI nos últimos meses apresentou retorno acima do IFIX do segmento em 2021, mesmo com o processo de alocação das últimas duas emissões, o que ressalta o compromisso da Gestão em manter uma rentabilidade atrativa aos cotistas trazendo mais diversificação ao Fundo. Os dividendos realizados na média foi de R\$ 1,12/cota nos últimos 12 meses.

RENDIMENTOS

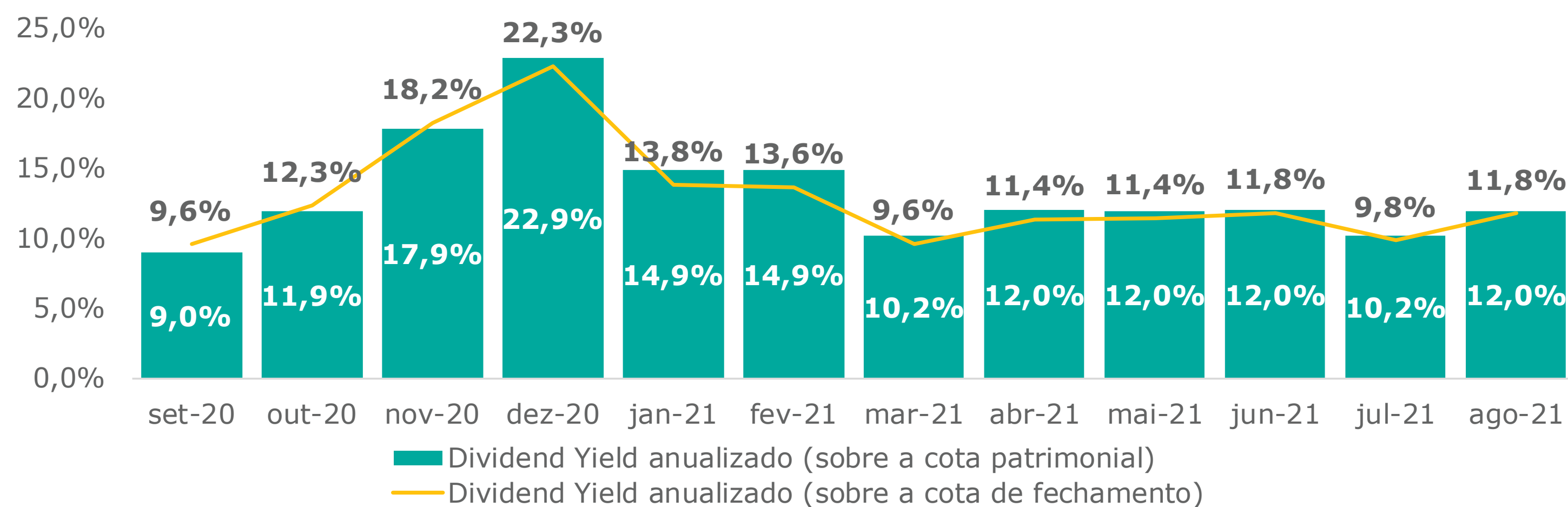


Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 09/09 o valor de R\$ 1,00/cota como distribuição de dividendos, que serão pagos aos cotistas em 16/09. Este montante representa *dividend yield* de 12,0% a.a. sobre o PL do fundo em 31/08 (R\$ 100,12) ou ainda 11,8% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,00) na mesma data. O Fundo encerrou agosto com uma reserva acumulada de R\$ 0,06 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 EMIÇÃO	2ª EMIÇÃO	3ª EMIÇÃO	4ª EMIÇÃO	5ª EMIÇÃO
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 Yield⁴	22,2%	19,3%	17,2%	5,5%	2,8%
Valor da Cota na B3	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00
Variação da Cota na B3	2,0%	-1,3%	-0,5%	-1,6%	-1,5%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	24,2%	18,0%	16,7%	3,9%	1,2%
% Taxa DI	318%	316%	376%	233%	166%
% Taxa DI Gross-up⁵	374%	372%	442%	274%	195%

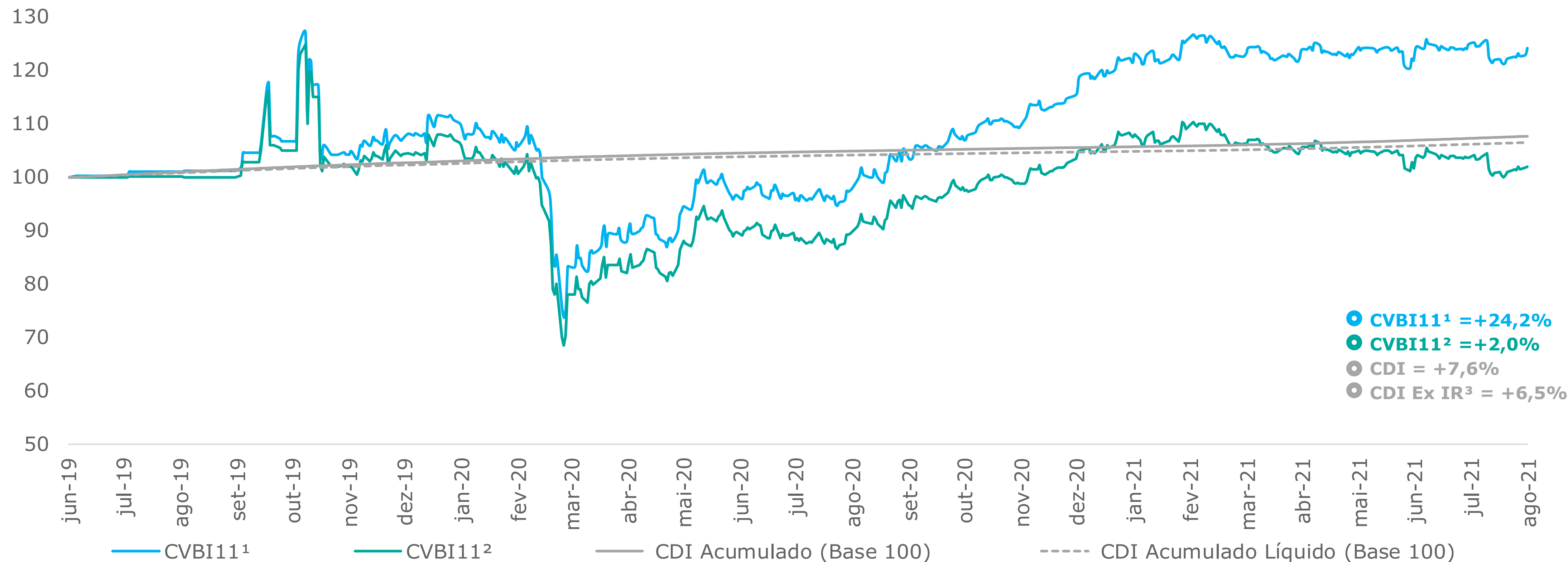
⁴Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁵Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

RENTABILIDADE



Em 31/08, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 102,00, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,12. 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



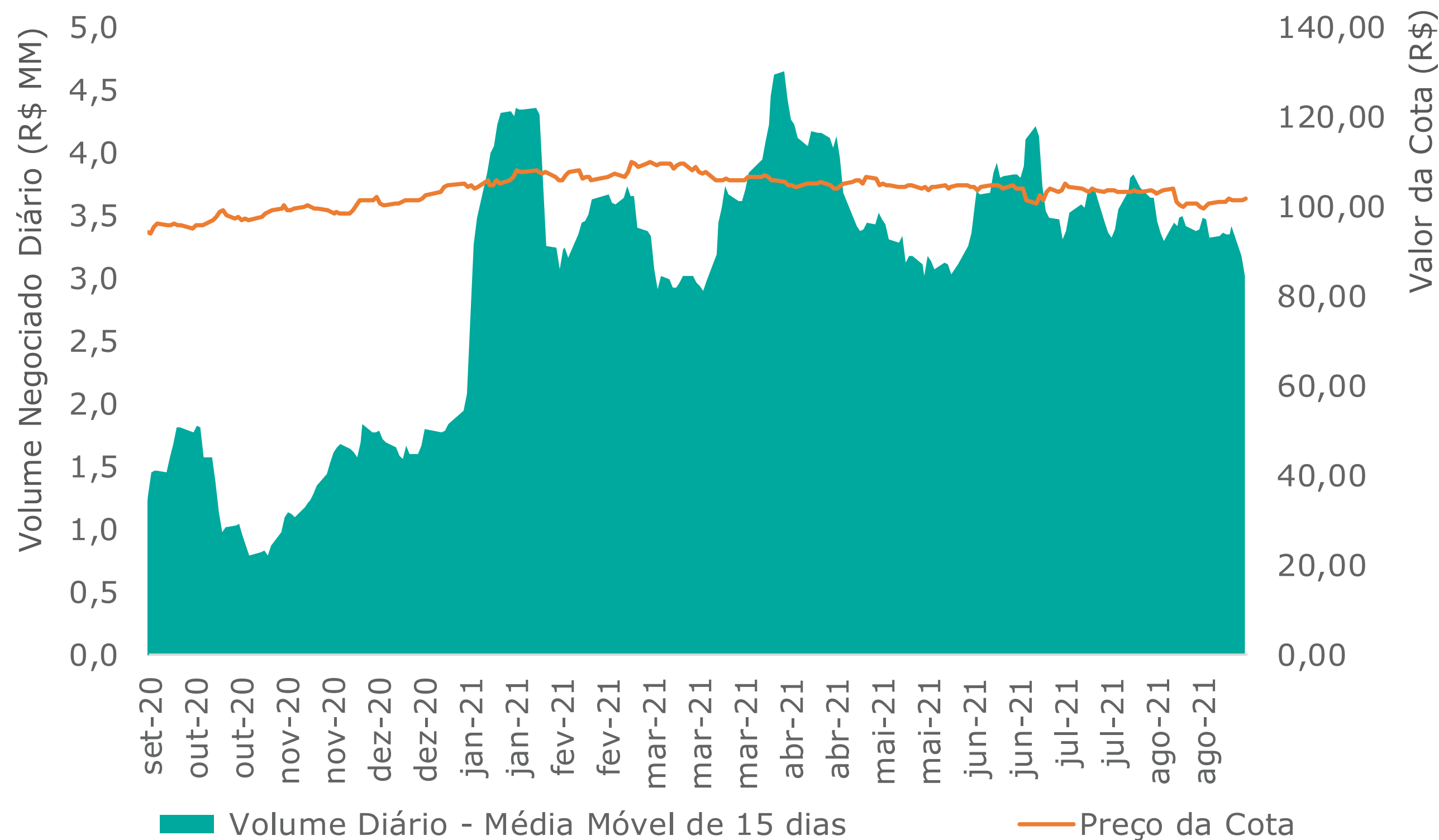
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário;
³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



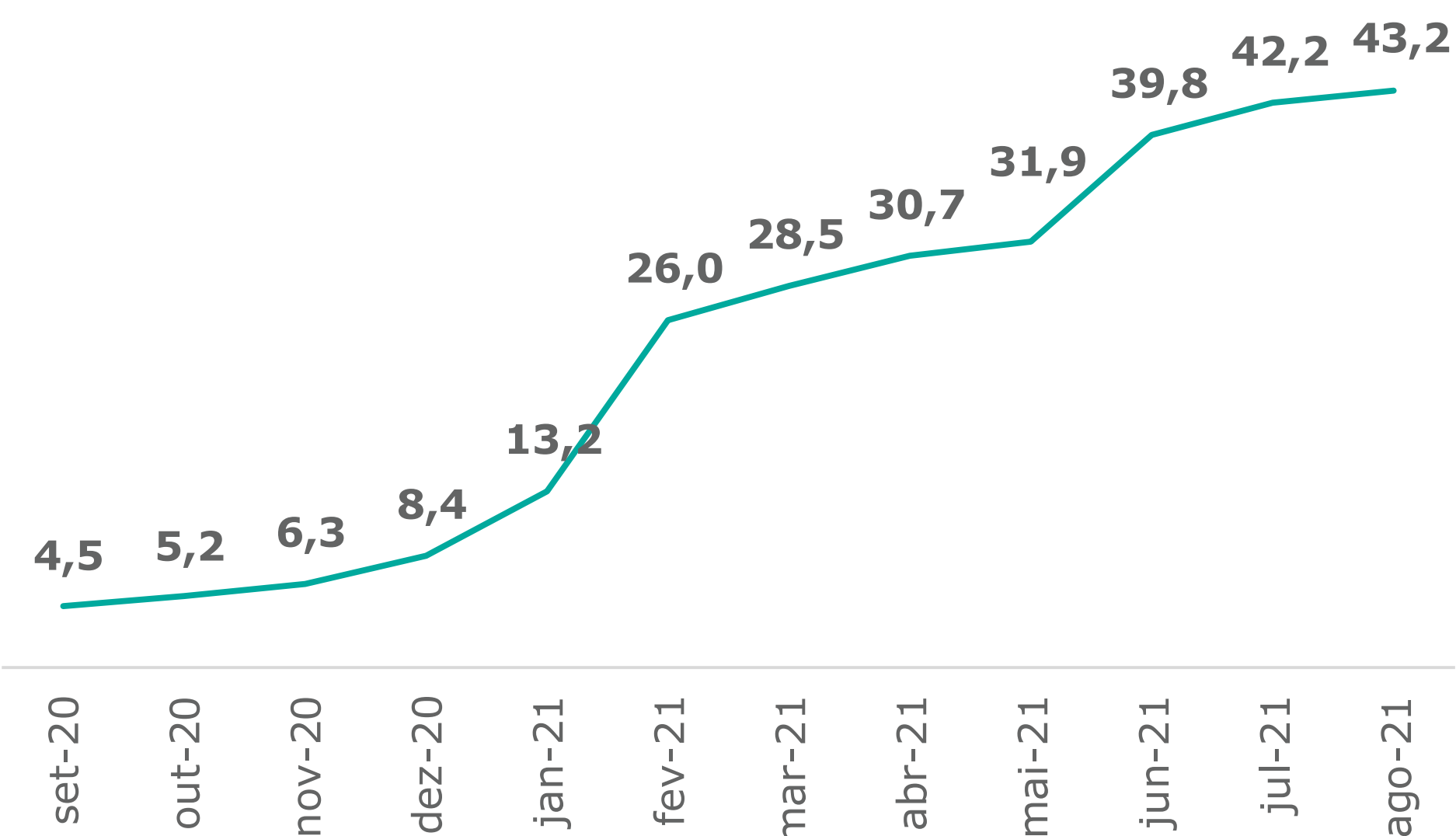
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,1 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 69,0 milhões, o que corresponde a 6,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 43,2 mil cotistas, representando um aumento de 2% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

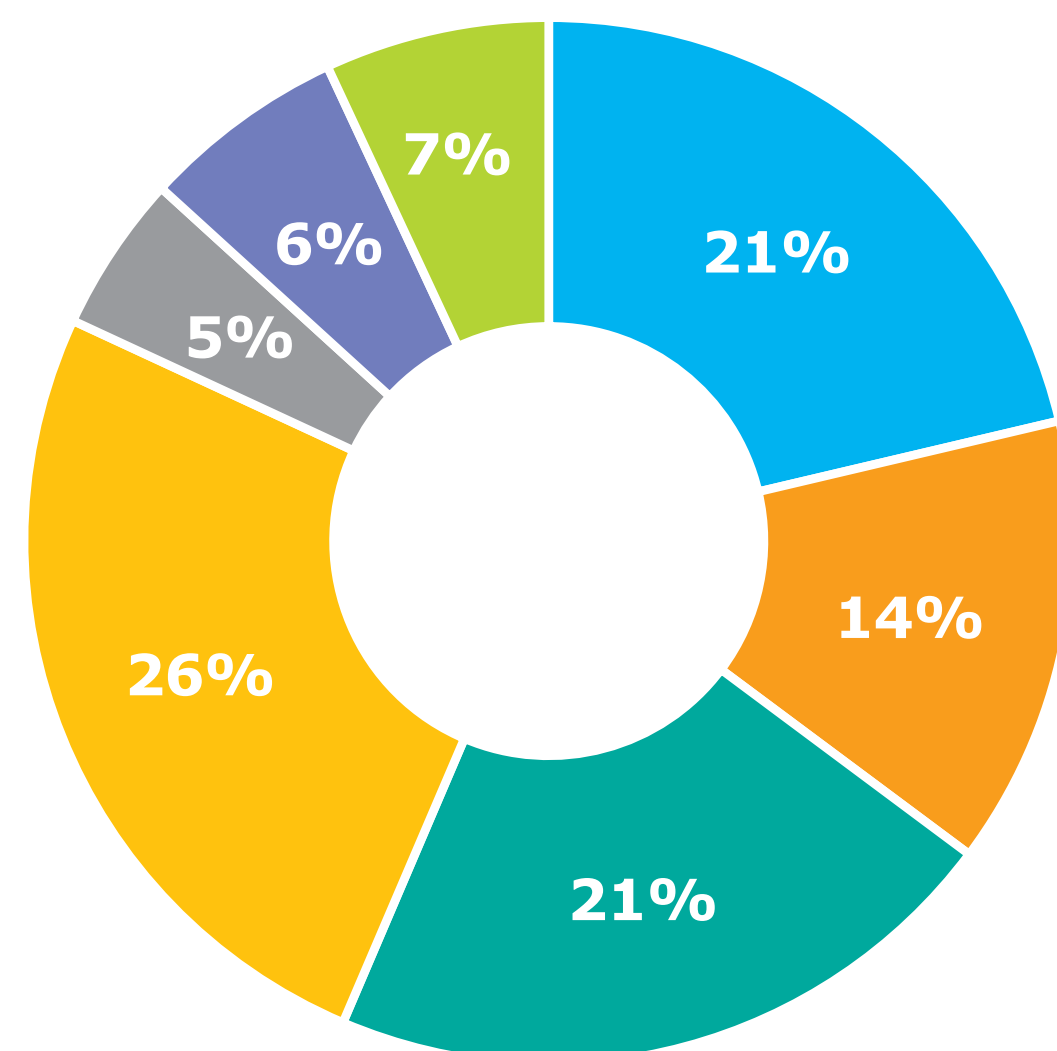
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO

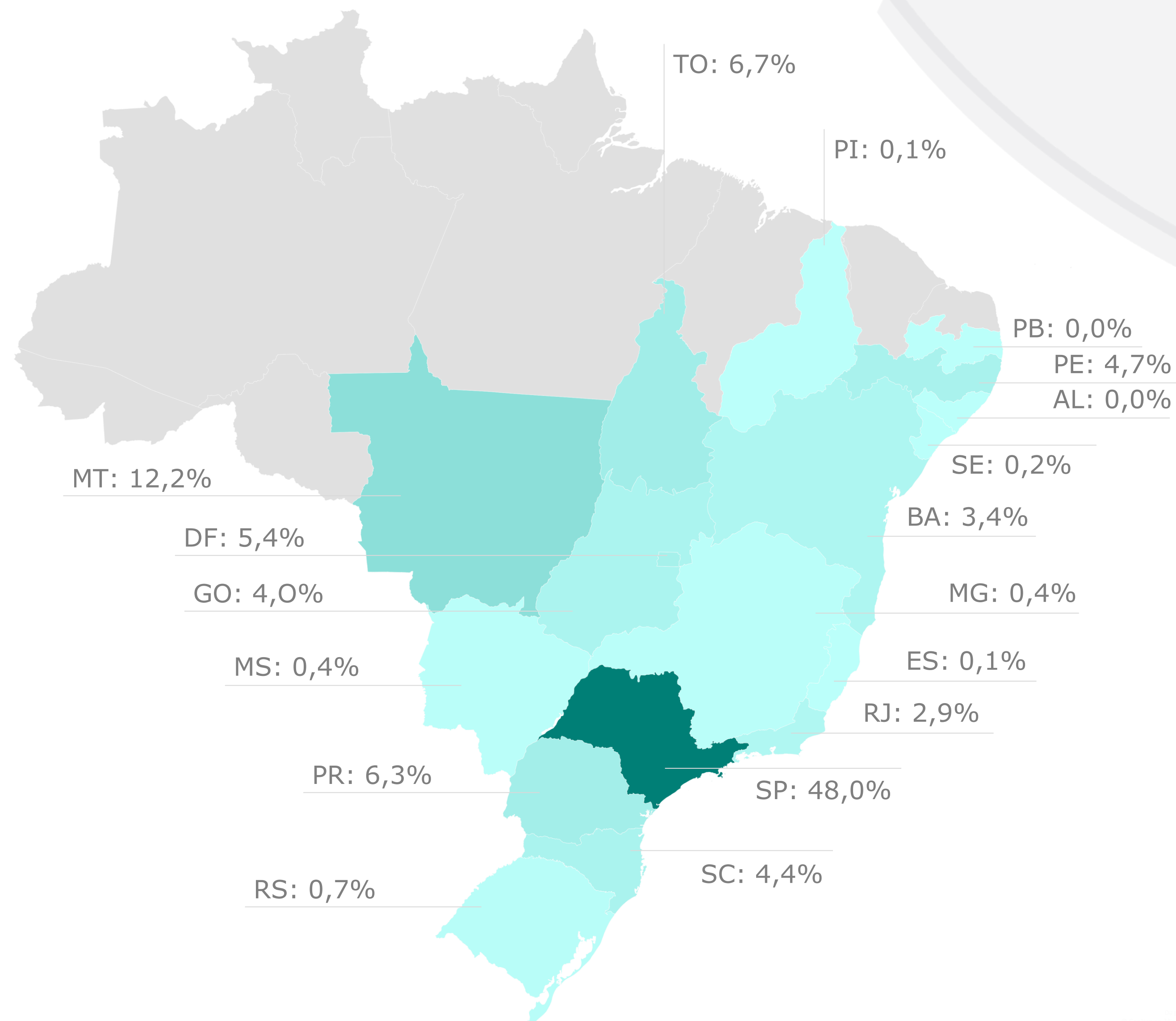


- Loteamento
- Logística
- Multipropriedade
- Shopping
- Varejo
- Residencial
- Educacional

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

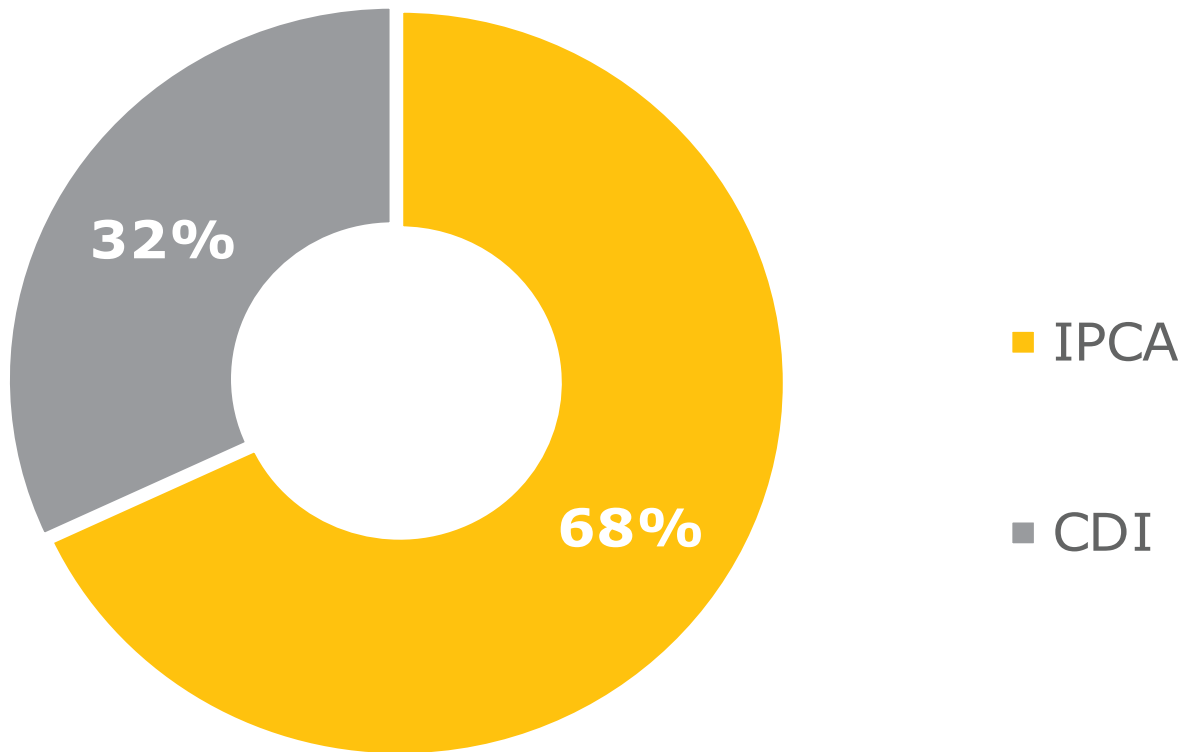
² Com base na carteira de 02/09.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

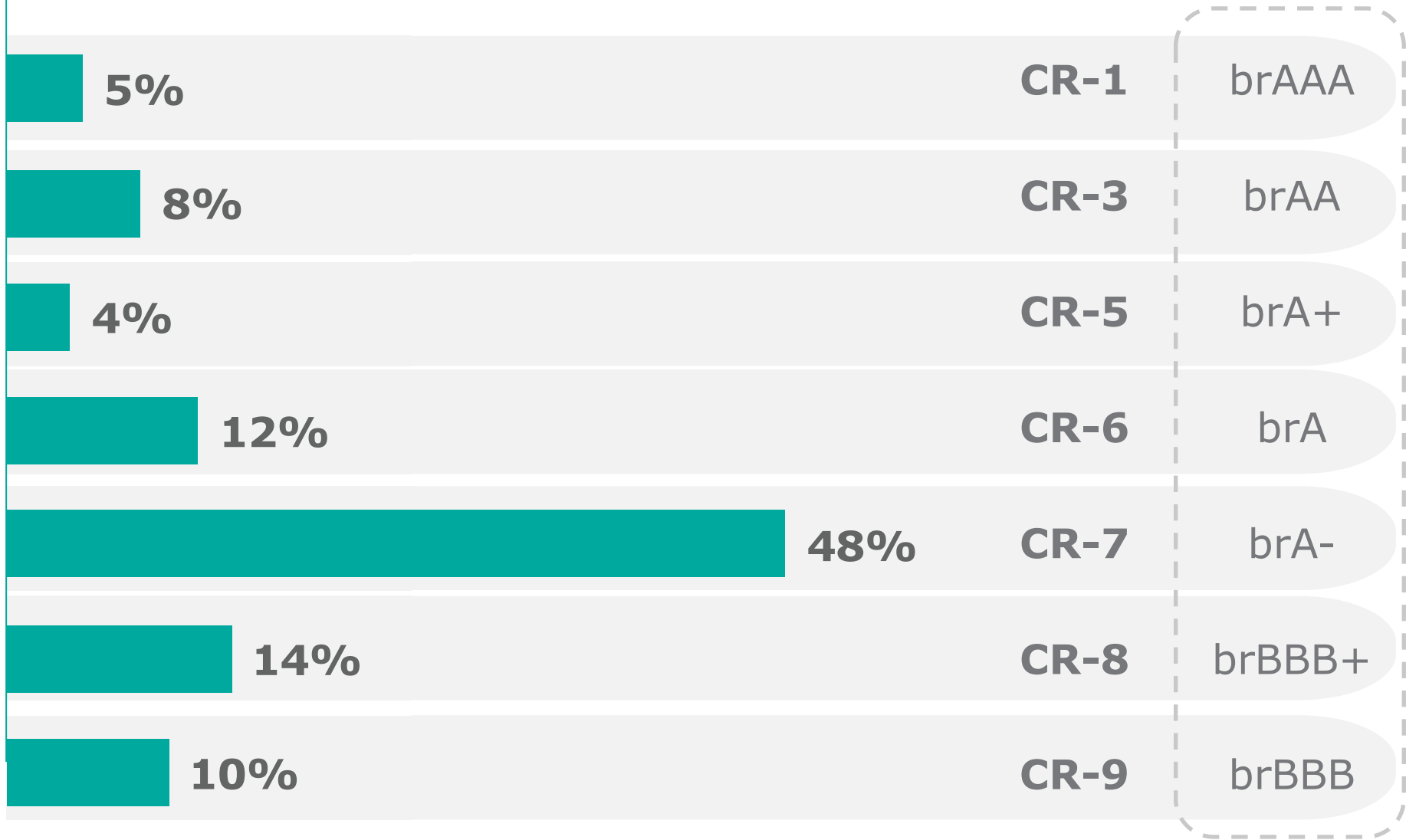


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



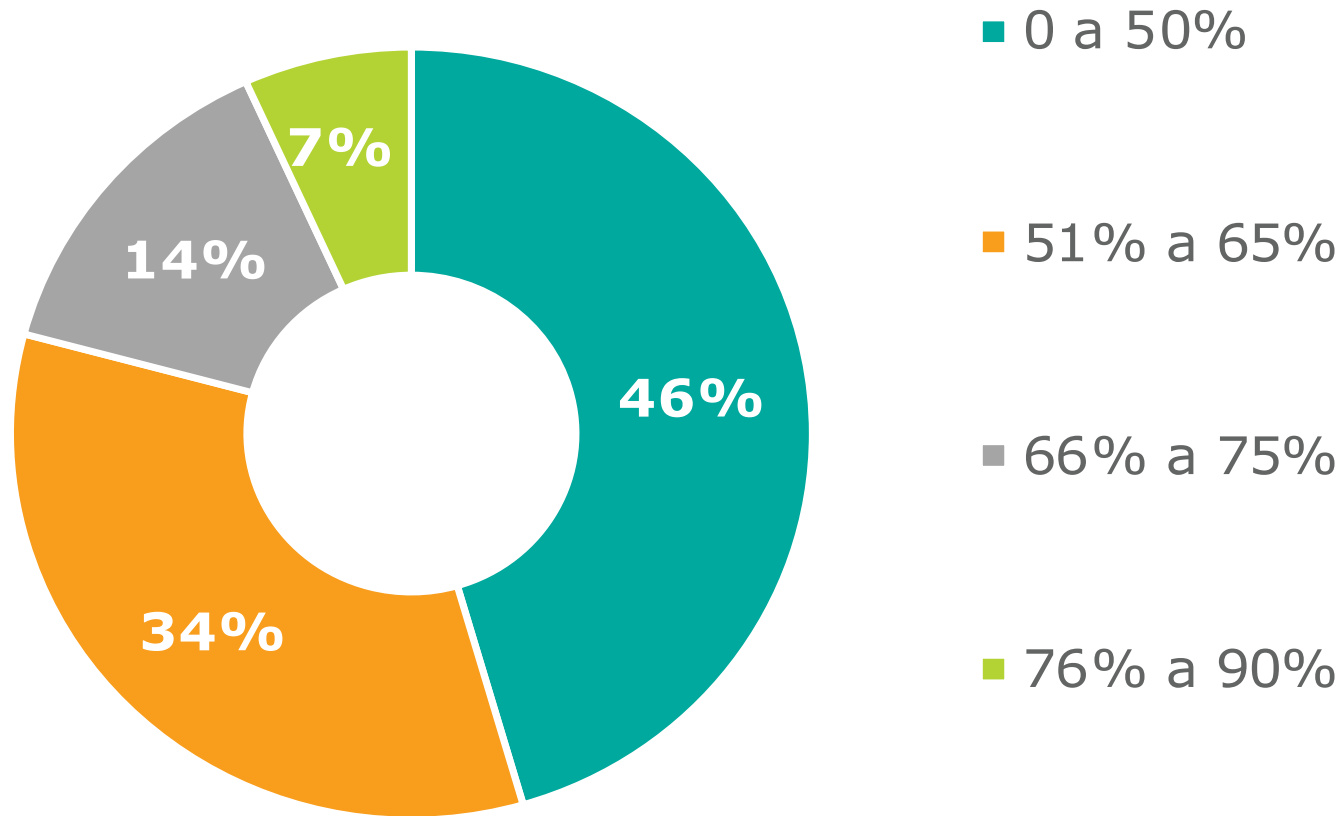
DISTRIBUIÇÃO POR RATING



¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários; ² Com base na carteira de 02/09.

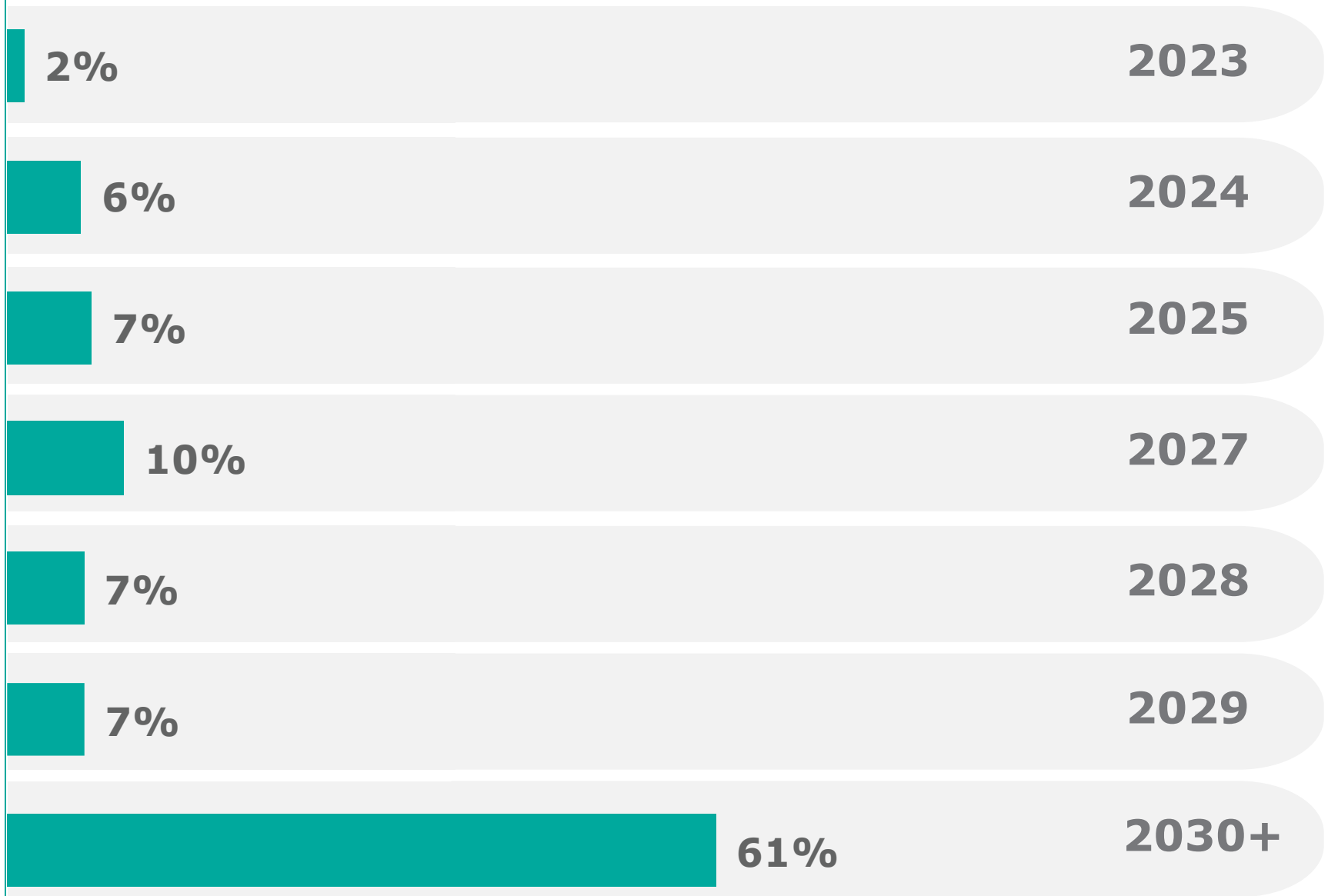
Clique aqui para ler nossa Política de Crédito na íntegra

DISTRIBUIÇÃO POR LTV



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	AGO-21 R\$ MM	AGO-21 R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	7,4	0,75	49,8	70,2
Outras Receitas	0,7	0,08	2,1	2,4
Receita - Total	8,2	0,82	51,9	72,6
Despesas – Total	(1,1)	(0,12)	(4,4)	(6,6)
Resultado Operacional	7,0	0,71	47,5	66,0
Resultado Financeiro Líquido	0,6	0,07	2,5	2,6
Lucro Líquido	7,7	0,77	50,0	68,6
Lucro retido (-) / distribuído (+)	2,3	0,23	0,6	0,3
Resultado Distribuído²	9,9	1,00	50,6	68,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	1,00		8,18	13,38

¹Em 31/08/2021; ²Distribuição total inclui distribuições extraordinárias realizadas para os recibos de cotas CVBI12, CVBI13 e CVBI14.

BALANÇO PATRIMONIAL¹

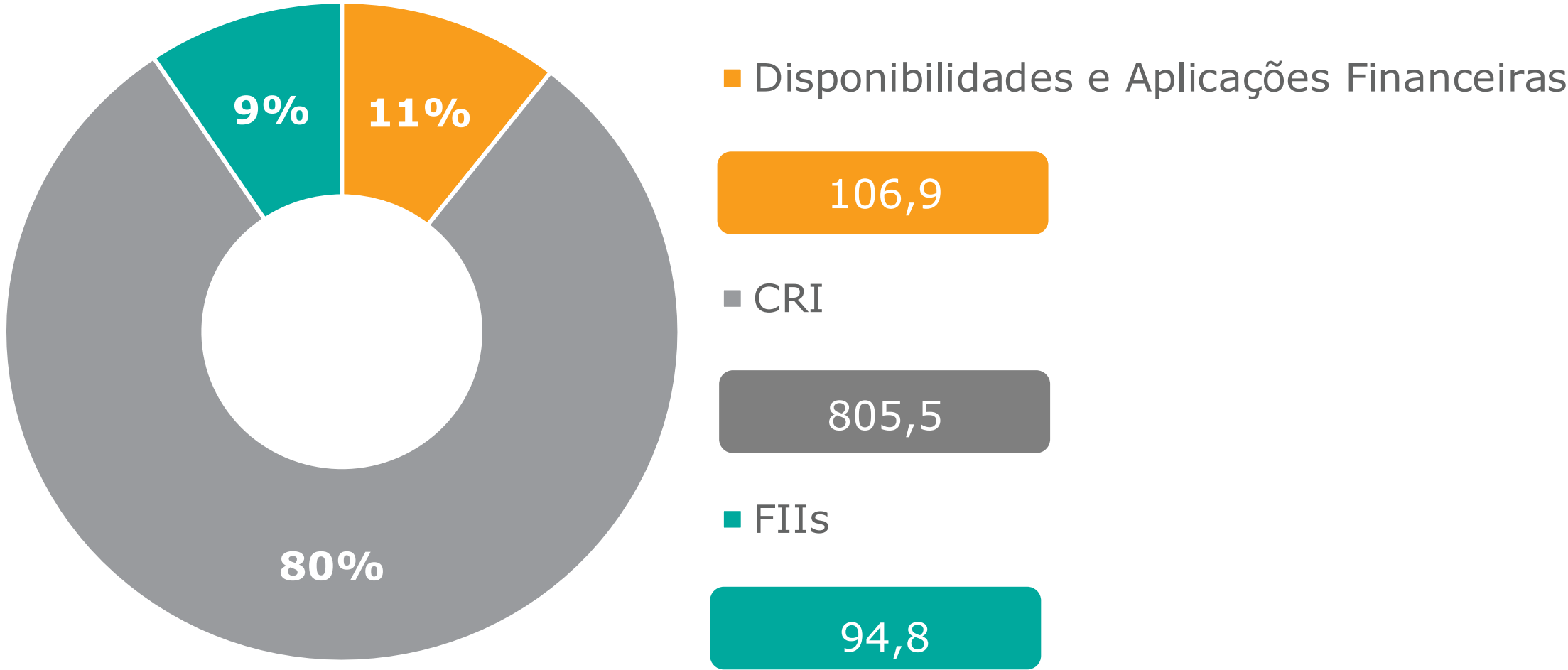


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 100,12

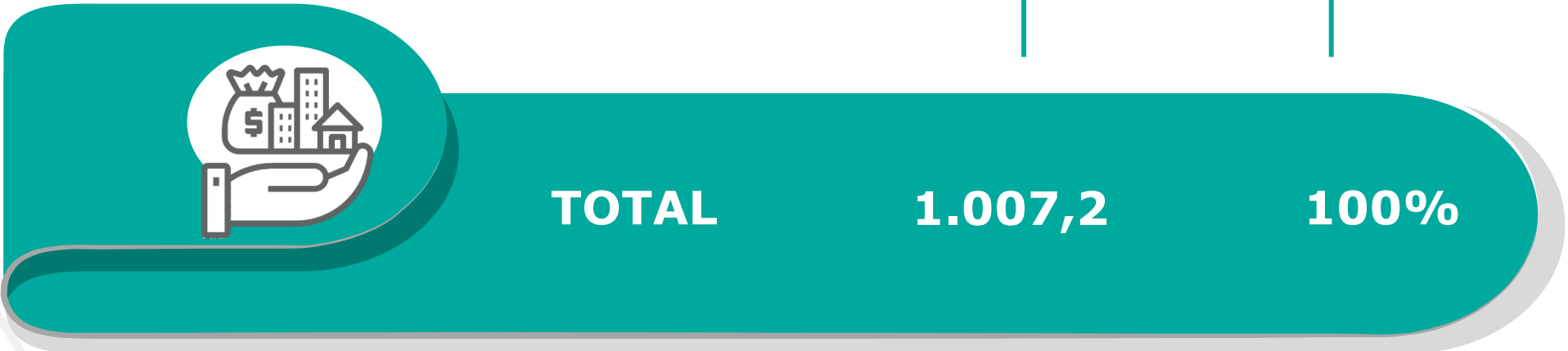


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 102,00

ATIVO (Em R\$ milhões)



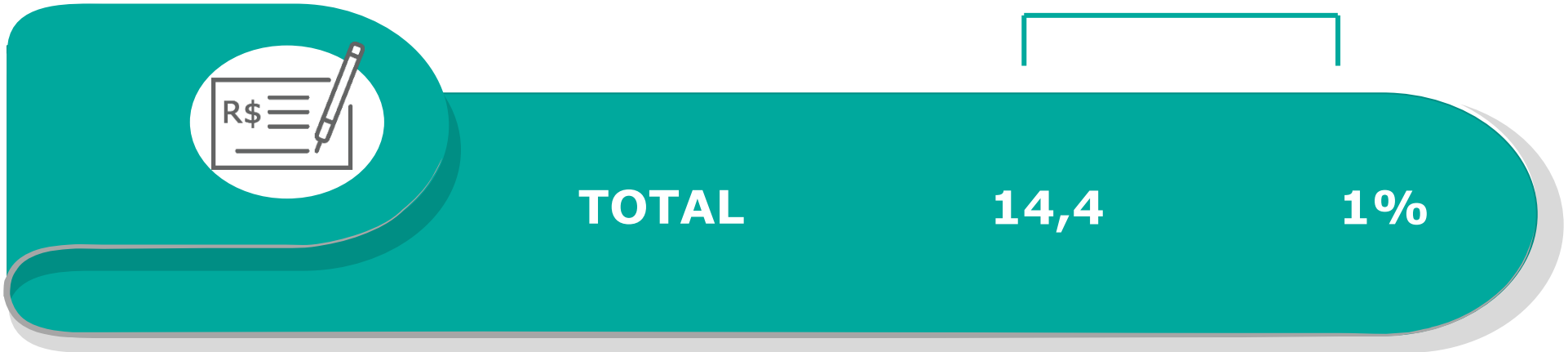
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

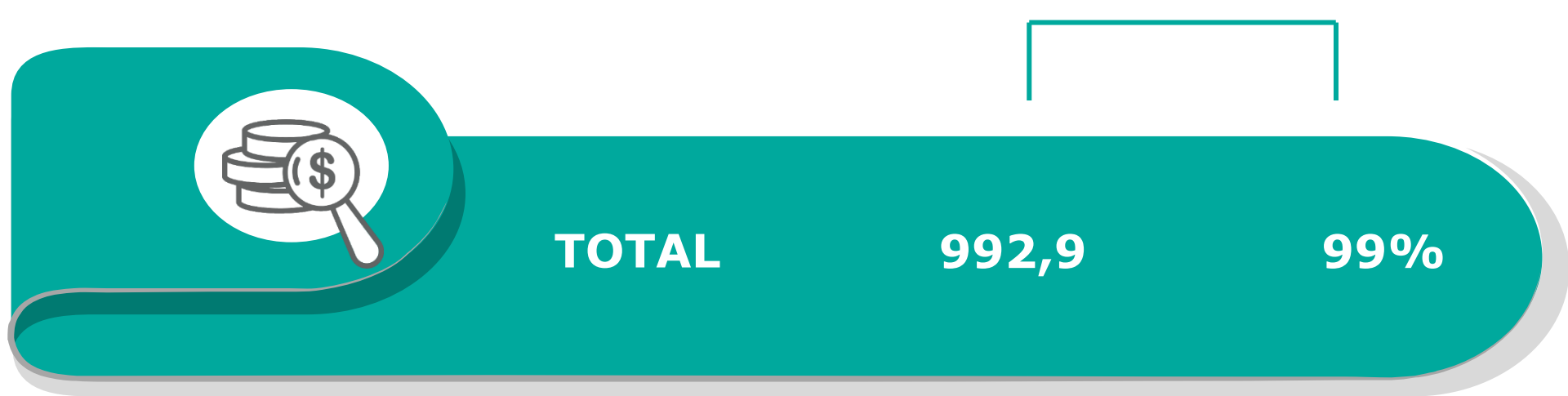
Rendimentos a distribuir	11,8	1%
Provisões a Pagar	2,6	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

 RESIDENCIAL R\$ 183,6 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	10,0	1,0%	SP	Isec	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	2,5 anos	set-29	CR-3	41%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	6,9	0,7%	SP	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,3 anos	ago-23	CR-9	50%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa - Multiprojetos	35,3	3,6%	PR	Rb Capital	20I0668028	CDI	6,0%	5,8%	2,5 anos	set-24	CR-7	49%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	20,6	2,1%	SP e PR	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,5 anos	nov-24	CR-6	47%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,3	2,8%	SC	Isec	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,8 anos	fev-25	CR-7	62%	AFI, AFS, CFR, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	25,7	2,6%	SP	Isec	21C0662763	IPCA	6,0%	6,1%	6,2 anos	mar-36	CR-8	72%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,3	1,7%	MT	Isec	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,4 anos	mar-36	CR-8	70%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	6,4	0,6%	MT	True	20K0754354	IPCA	9,8%	8,9%	2,1 anos	dez-23	CR-7	54%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,0	3,4%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,0 anos	jun-25	CR-5	64%	AFI, AFS, CFRCV, Fiança, 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\$ 220,7 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 CLE A	40,6	4,1%	SP	True	19L0811083	CDI	1,5%	1,5%	7,2 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI CLE B	40,6	4,1%	SP	True	19L0811248	CDI	1,5%	1,5%	7,2 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI JCA	39,7	4,0%	SP, RJ, MG, PR, SC	Isec	21D0782031	CDI	2,5%	3,0%	4,0 anos	mai-31	CR-9	74%	AFI, CFRA, FR, AVS e Subordinação.
CRI BRF	19,8	2,0%	BA	Isec	20K0699593	IPCA	5,5%	5,6%	3,0 anos	dez-27	CR-7	51%	AFI, CFDC, FR e FD
CRI Airport Town	80,0	8,1%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	5,5%	5,6%	8,7 anos	ago-41	CR-7	60%	AFI, AFS, CFRA, FR



SHOPPING

R\$ 120,3 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	19,6	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	19,6	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%	4,7 anos	jun-32	CR-1	39%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	40,7	4,1%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,4%	6,1 anos	jul-32	CR-3	50%	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\$ 184,5 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 Colorado A	0,4	0,0%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	IPCA	10,0%	9,2%	1,6 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%	6,7%	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	20,8	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	0,2%	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	5,5	0,5%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	61%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	5,5	0,5%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	61%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	6,7	0,7%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	61%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,0	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	23,7	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	57,8	5,8%	TO	Isec	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	2,6 anos	fev-28	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	24,8	2,5%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,8 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\$ 42,0 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 TRX GPA	12,3	1,2%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	5,3%	6,0 anos	mai-35	CR-3	91%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	29,7	3,0%	SP e RJ	Isec	20I0777292	IPCA	5,5%	5,4%	6,1 anos	set-35	CR-8	49%	AFI, AFS, CFRA, FR.



EDUCACIONAL

R\$ 54,5 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 Cogna Santo André	8,1	0,8%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	2,8 anos	jul-27	CR-3	43%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	46,3	4,7%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,2%	6,0 anos	jun-35	CR-8	78%	AFI, AVS, FR.



MULTIPROPRIEDADE

R\$ 60,0 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 Hot Beach Sr.	R\$ 60,0	6,0%	SP	Rb Capital	21H1034619	IPCA	8,2%	8,2%	2,3 anos	Ago-27	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.

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 CRI¹

CRI BRF



CRI BRF é uma operação com volume de emissão de R\$ 144,2 milhões à IPCA 5,5% a.a. dos quais ,o VBI CRI adquiriu R\$ 19,8 milhões. O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos contratos de locação de galpão logístico locado para BRF em Salvador, na Bahia, alienação fiduciária do imóvel e fundo de despesas. Esta operação da BRF possui contrato de locação na modalidade atípico O LTV inicial da operação é de 51%.

CRI AIPORT TOWN



CRI Airport Town é uma operação com volume de emissão de R\$ 200,0 milhões à IPCA 5,5% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 80,0 milhões. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária das cotas do fundo ATWN11 e imóveis do grupo localizados na região metropolitana de São Paulo, cessão fiduciária dos contratos de locação, dentre outras. O LTV inicial da operação é de 60%.

CRI HOT BEACH SR.



O CRI Hot Beach Sênior é um CRI sênior com volume de emissão de R\$ 60,0 milhões à IPCA 8,15% a.a., dos quais o VBI CRI adquiriu sua totalidade. O CRI é uma securitização de 10.322 cotas de contratos de compra e venda das frações do empreendimento de multipropriedade Hot Beach Suítes. O projeto está localizado em Olímpia-SP, foi entregue em 2021 e conta com mais de 90% das cotas vendidas. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos contratos de compra e venda de cotas de fração imobiliária, alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE detentora do empreendimento, aval dos sócios, subordinação do CRI Mezanino I, CRI Mezanino II e CRI Subordinado, fundo de reserva entre outras garantias. O LTV inicial da operação considerando o CRI Sênior é de 33%. O CRI sênior conta ainda com uma razão de garantia mínima de 230%.

¹A 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.

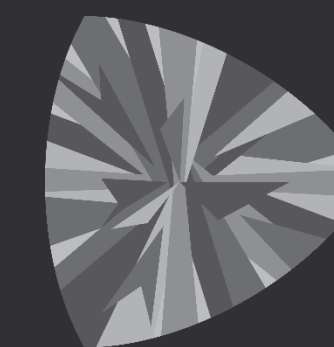
CARTEIRA DE ATIVOS



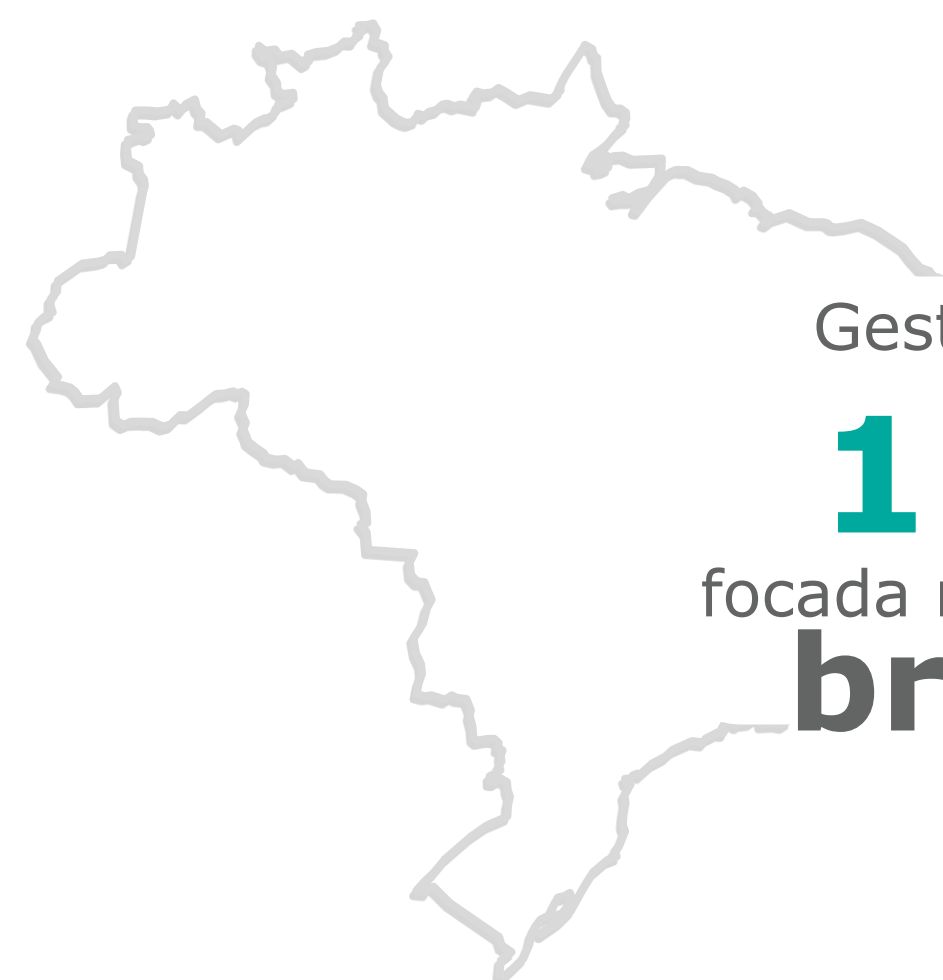
FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MCHY11	30,7	3,1%	Recebíveis	Mauá High Yield
MCCI11	15,6	1,6%	Recebíveis	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
KNIP11	13,4	1,4%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
HREC11	12,4	1,2%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
KNCR11	10,4	1,0%	Recebíveis	Kinea Rendimentos Imobiliários
BARI11	9,2	0,9%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários
MCHF11	1,8	0,2%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
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
CPTS11	0,2	0,0%	Recebíveis	Capitânia Securities II
94,8		9,6%		

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM

2006

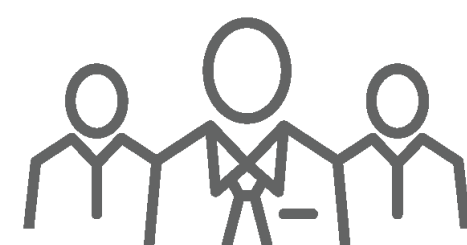


E ATÉ O ANO DE

2021



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



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

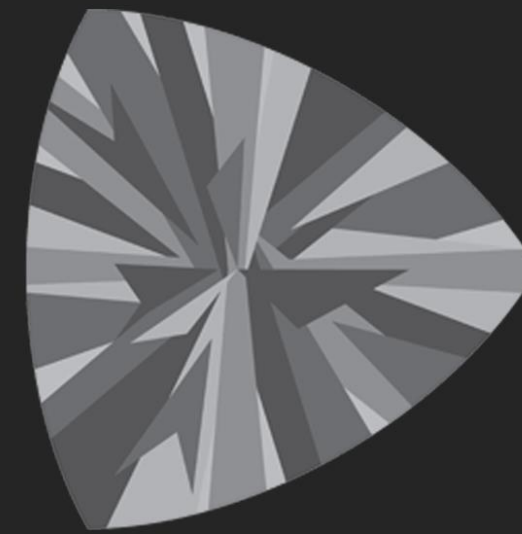


80

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 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.