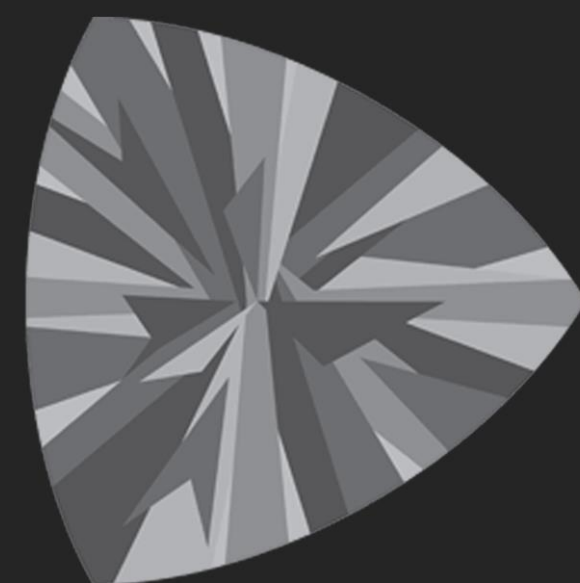




VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Novembro | 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"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.



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

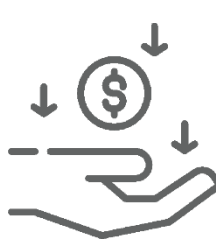
TAXA DE PERFORMANCE

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

NOVEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO² R\$ 991,1 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 99,94	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 969,8 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 97,79	P/B 0,98x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 4,3 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,12	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 13,7%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 13,4%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 13,9%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 13,6%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO APÓS 6ª EMISSÃO DE COTAS⁴ R\$ 1.052 milhões
¹ Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11; ² Com base no valor da cota patrimonial em 30/11; ³ Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses; ⁴ Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.			% PL ALOCADO EM CRI⁴ 79,3%	% PL ALOCADO EM FII⁴ 9,9%	NÚMERO DE COTISTAS 48.955

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de novembro com R\$ 938,7 milhões alocados em CRI e FII, representando 89,3% do PL alocado². Durante o mês de novembro não houve movimentação na carteira de CRI. Em 30/11, 79,3% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 14,3% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 2,6% 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 12 fundos imobiliários de CRI resultando numa exposição de 9,9% do PL em FII.

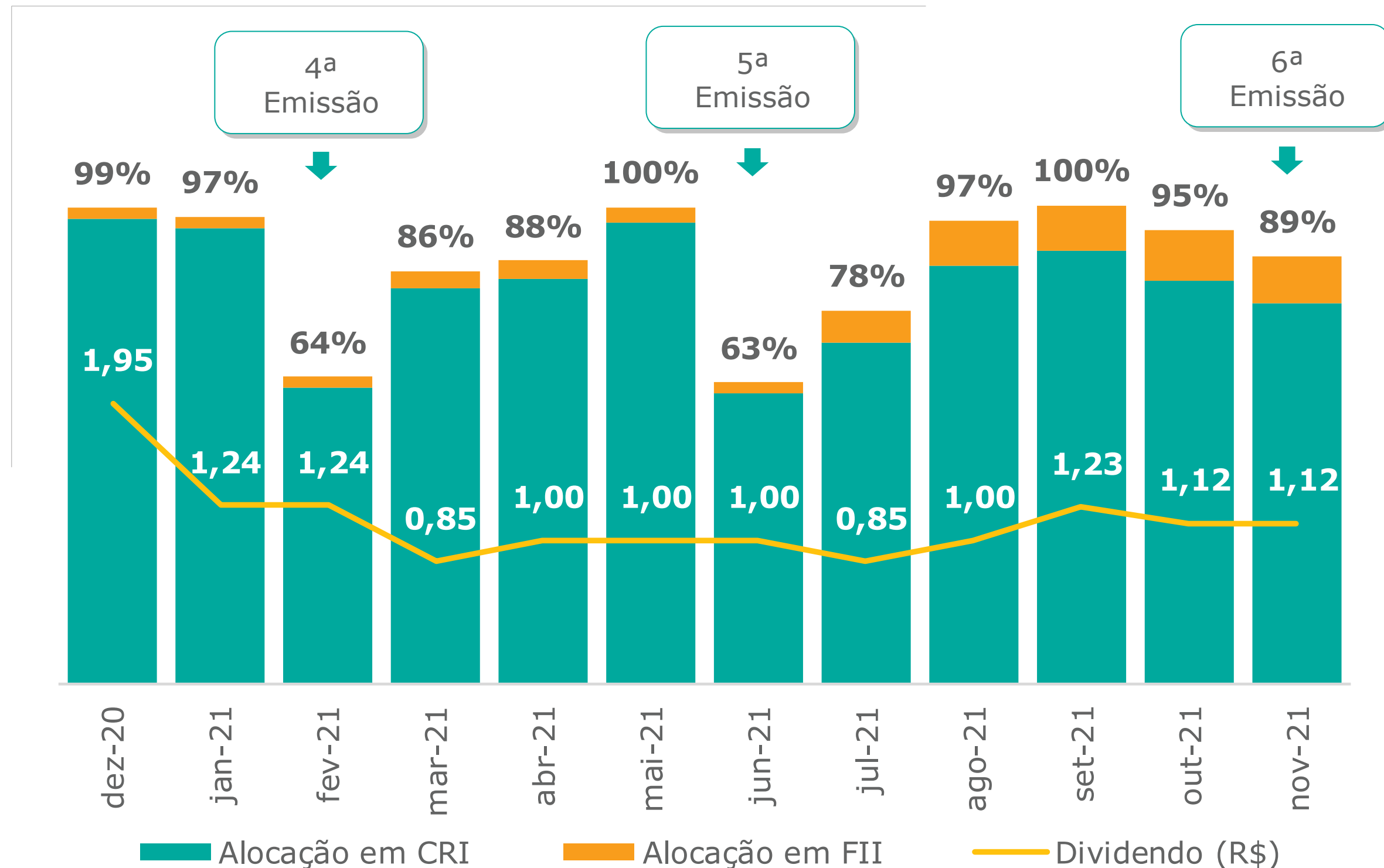
INDEXADOR	% PL ²	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a.	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDADE CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	18,4%	23,2%	3,0	4,2%	11,5%	16,2%	11,8%	16,4%
IPCA+	60,9%	76,8%	5,0	6,9%	6,5%	13,8%	6,6%	13,9%
TOTAL	79,3%	100%	4,5			14,3%		14,5%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/11/2021;
²Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

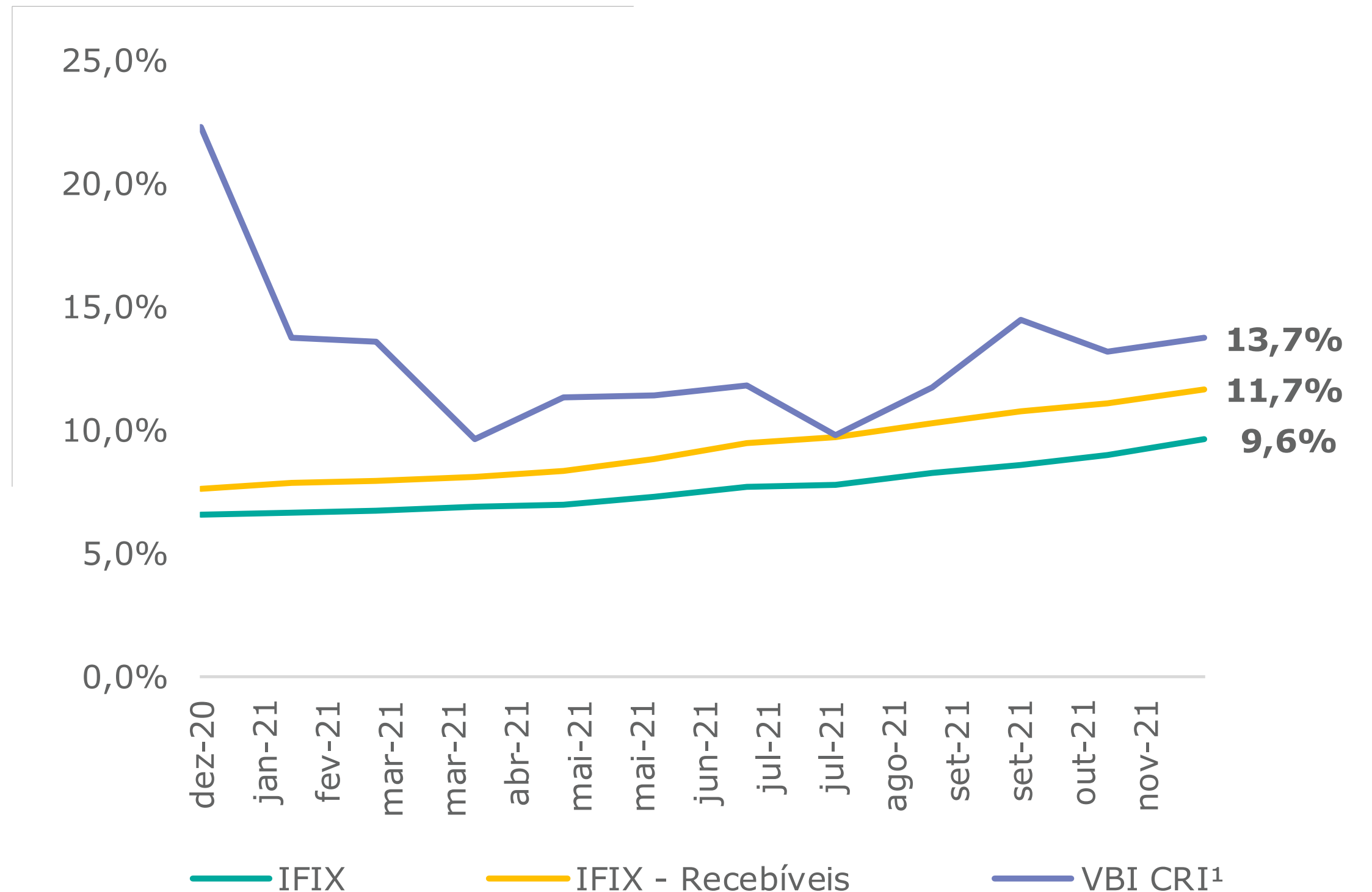
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO¹



HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs (anualizado)²



O *dividend yield* anualizado do VBI CRI nos últimos meses apresentou retorno acima do IFIX do segmento de recebíveis, mesmo com o processo de alocação das últimas emissões, mantendo uma rentabilidade atrativa aos cotistas e trazendo mais diversificação ao Fundo. Os dividendos realizados na média foram de R\$ 1,13/cota nos últimos 12 meses.

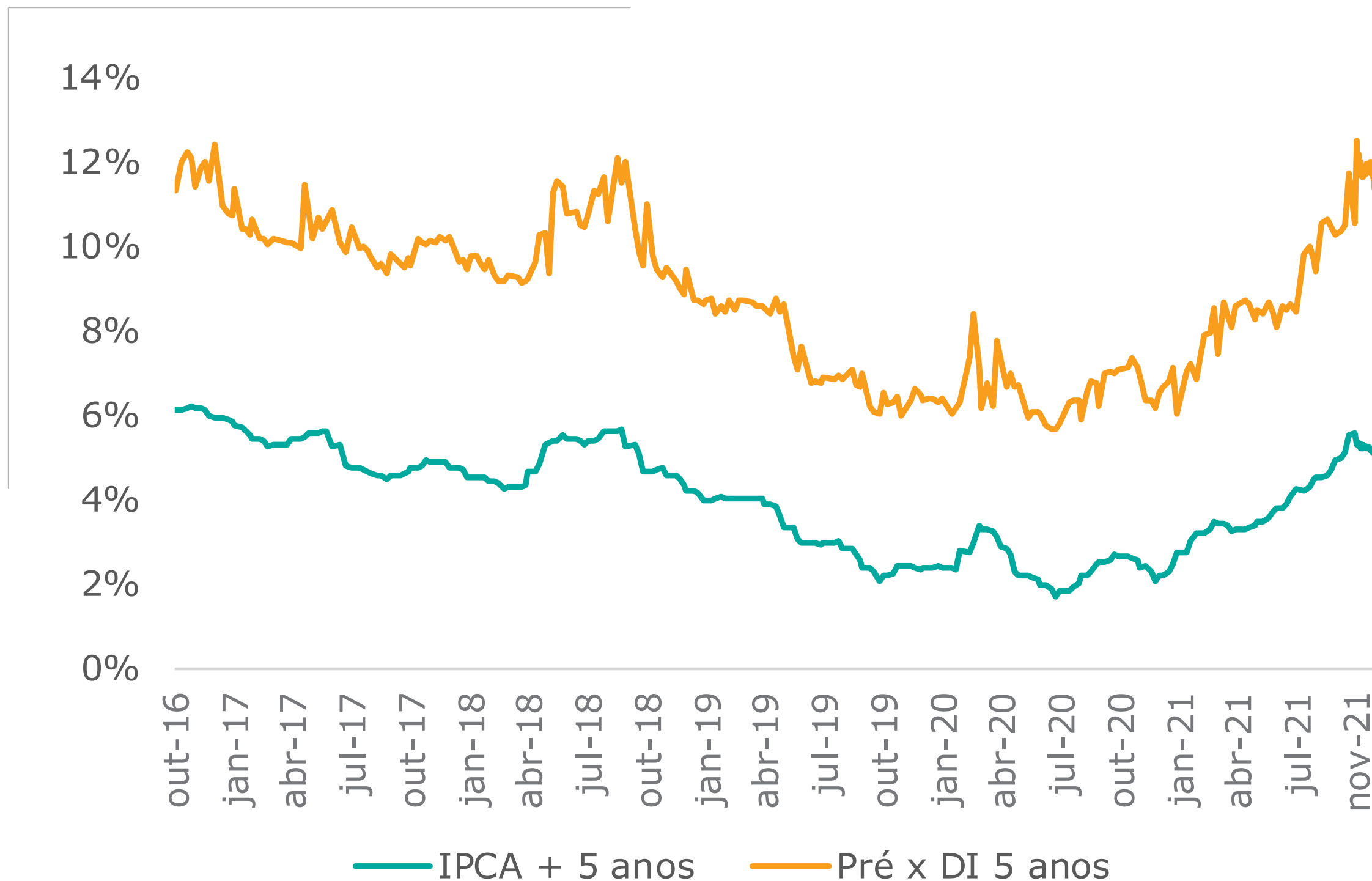
¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas; ²*Dividend Yield* do VBI CRI (CVBI11) é calculado sobre a cota de fechamento.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

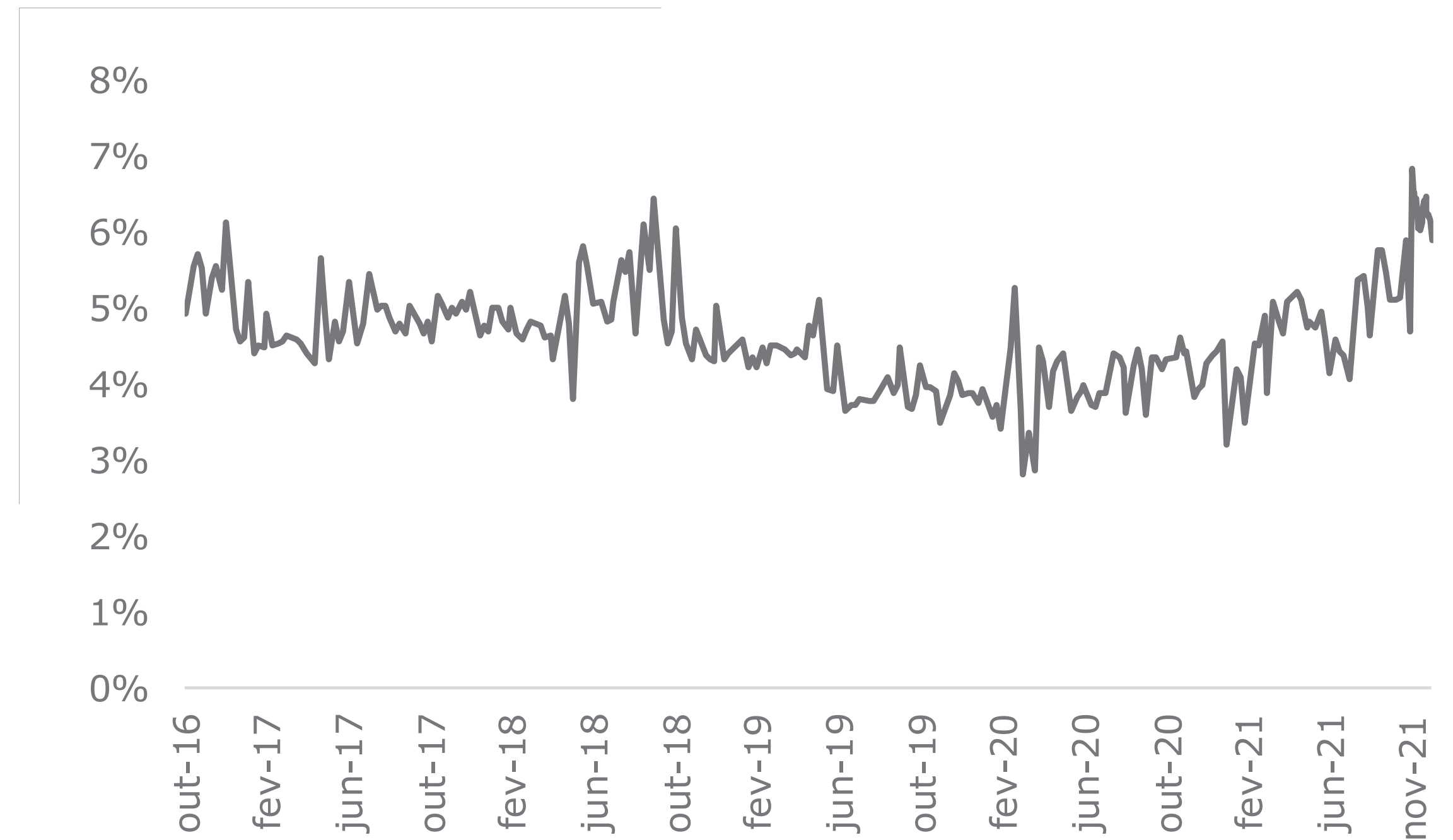


A taxa real de juros subiu 300 bps desde o início de 2021 e 138 bps desde o final de junho de 2021 comprimindo os spreads dos CRI indexados em IPCA alocados em carteira. Ao mesmo tempo, esse aumento na taxa de juros tem gerado oportunidades de investimento a rentabilidades atrativas para o Fundo. A inflação implícita para 5 anos subiu 161 bps desde o início do ano, favorecendo a rentabilidade prevista para os CRI indexados a inflação. Com base nesse cenário, projetamos uma rentabilidade da carteira de CRI de 14,3% a.a.

CURVA FUTURA DE JUROS



INFLAÇÃO IMPLÍCITA



Fonte: Bloomberg de 30/11/2021

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

6ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 30/11, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado de Resultado de Alocação da 6ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), em que comunica que (i) no âmbito do Direito de Preferência, foram subscritas e integralizadas, pelos atuais Cotistas do Fundo, 188.108 Novas Cotas; e (ii) serão subscritas e integralizadas pelos Investidores da Oferta, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, 411.626 Novas Cotas, totalizando o montante total da Oferta de 599.734 Novas Cotas, equivalente a R\$ 60,6 milhões.

A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS **PLATAFORMAS DE STREAMING**

A partir do mês de novembro, a VBI disponibilizará os resultados mensais do fundo não apenas na versão PDF, como também com a publicação de *videos reports*, disponibilizados no nosso canal do YouTube e podcasts nas principais plataformas de *streaming* (Spotify, Apple Podcasts, Deezer e Google Podcasts). Lembrando que todo esse material estará, também, no site do CVBI11, no menu “Mídia”.

Clique nos ícones abaixo e siga a VBI no digital ou escaneie o QR code ao lado para acessar todos os nossos canais!



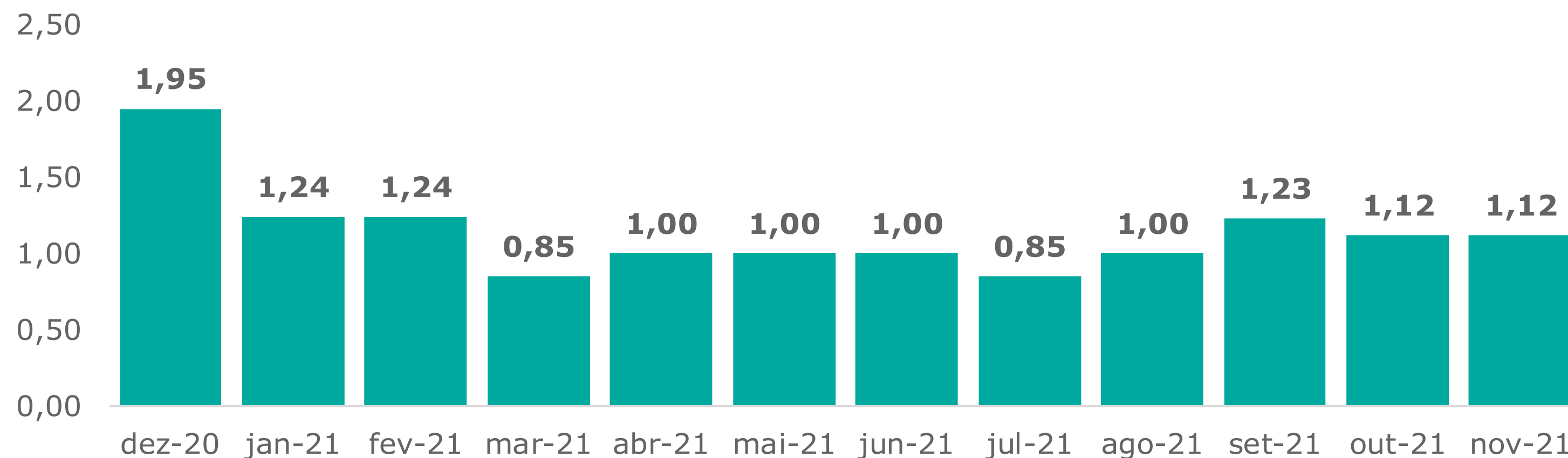
RENDIMENTOS



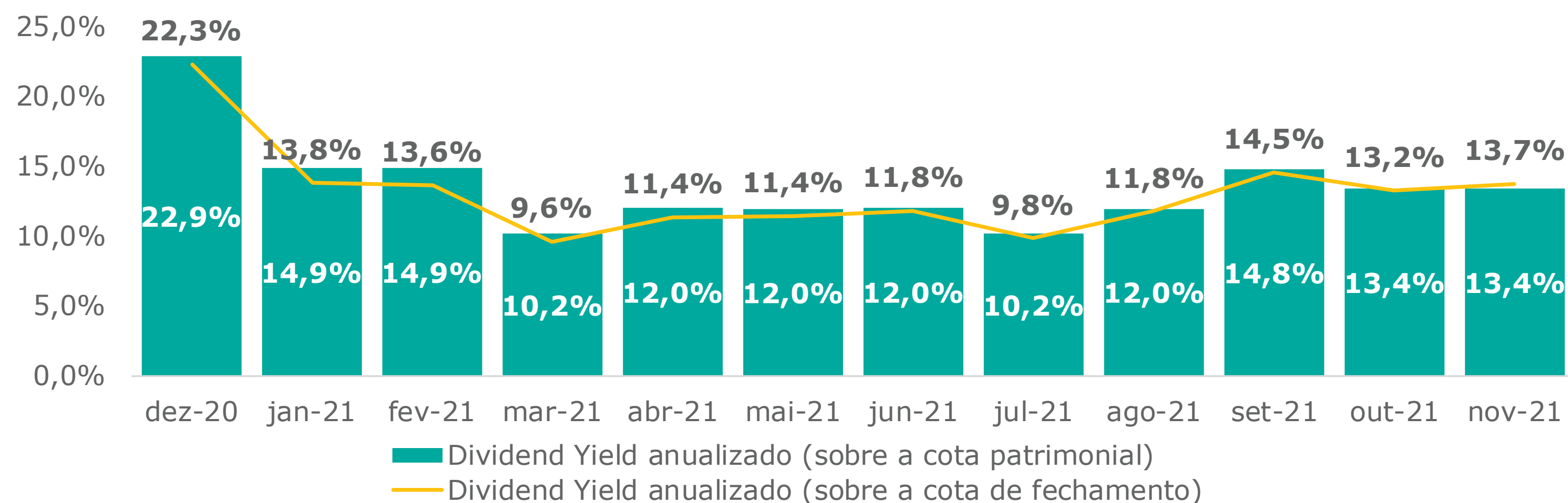
Com base no resultado de novembro, foi anunciado em 08/12 o valor de R\$ 1,12/cota como distribuição de dividendos, que serão pagos aos cotistas em 15/12. Este montante representa *dividend yield* de 13,4% a.a. sobre o PL do Fundo em 30/11 (R\$ 99,94) ou ainda 13,7% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 97,79) na mesma data.

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 ³	3ª EMIÇÃO ³	4ª EMIÇÃO ³	5ª EMIÇÃO ³
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 Yield¹	25,7%	22,7%	20,6%	8,8%	5,1%
Valor da Cota na B3	97,79	97,79	97,79	97,79	97,79
Variação da Cota na B3	-2,2%	-5,4%	-4,6%	-5,7%	-5,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	23,5%	17,3%	16,0%	3,1%	-0,4%
% Taxa DI	254%	237%	265%	98%	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	299%	278%	312%	115%	N.A.

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

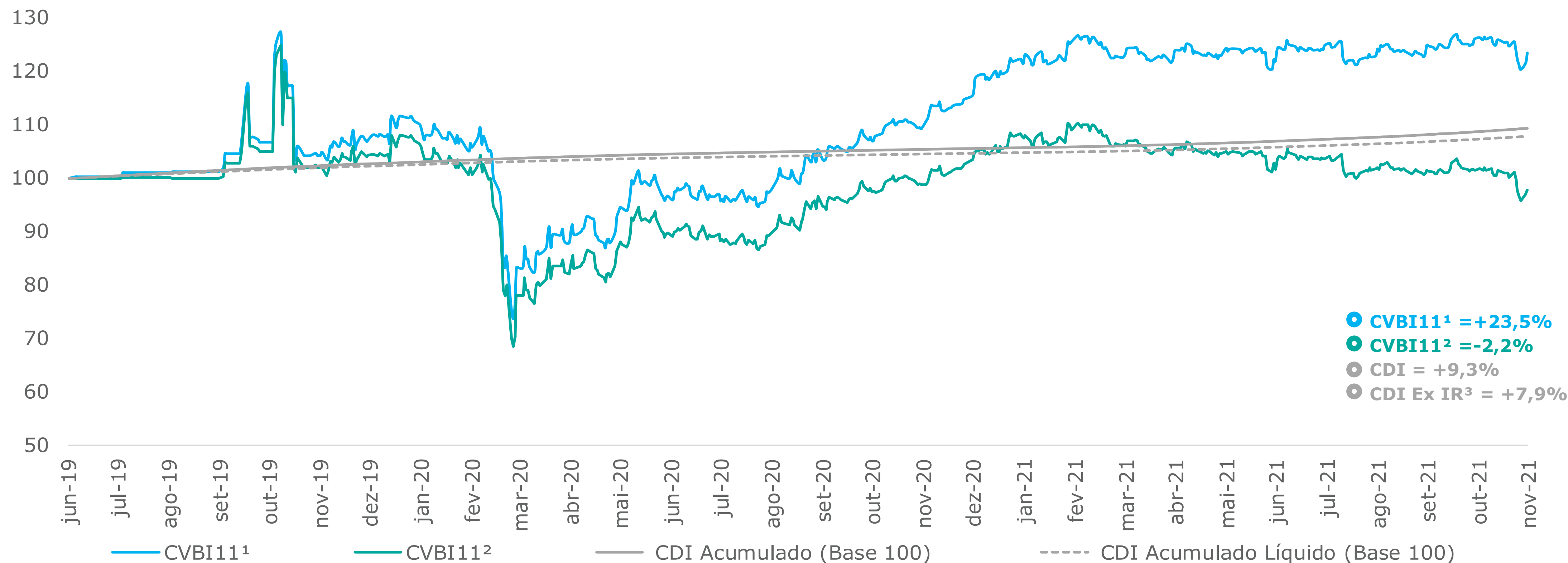
³ Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

RENTABILIDADE



Em 30/11, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,79, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,94. 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

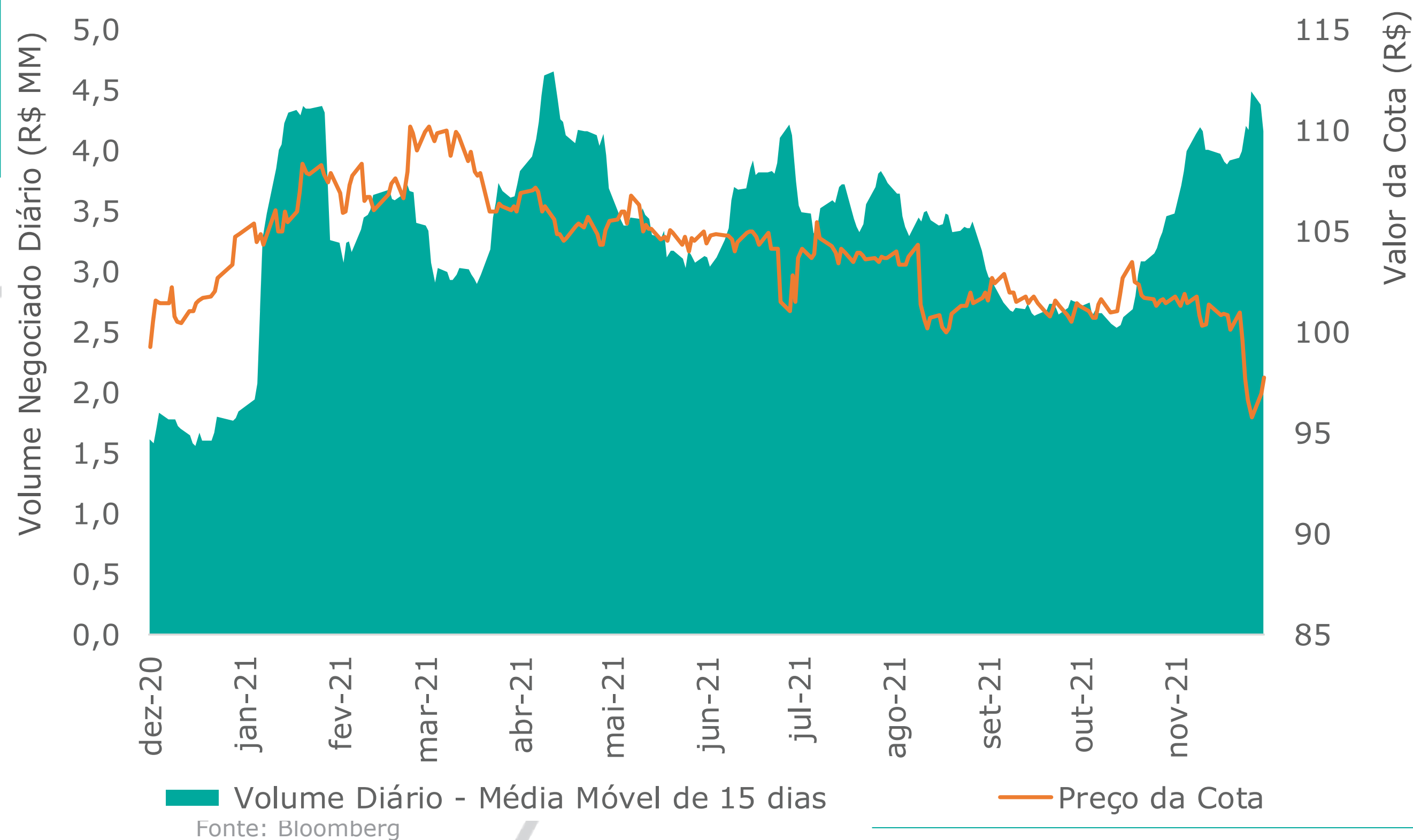


LIQUIDEZ

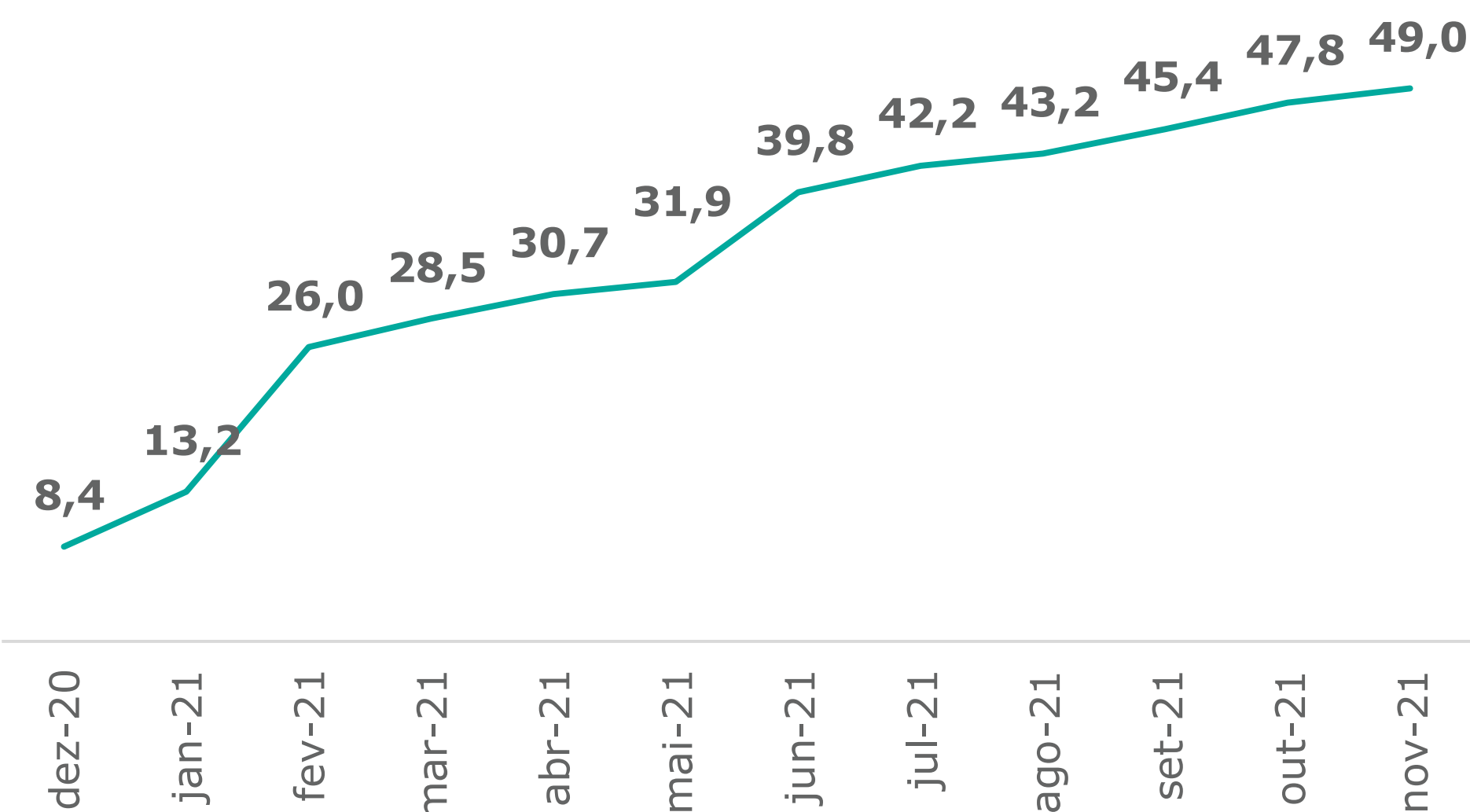


Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,3 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 86,2 milhões, o que corresponde a 8,9% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 49,0 mil cotistas, representando um aumento de 2% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



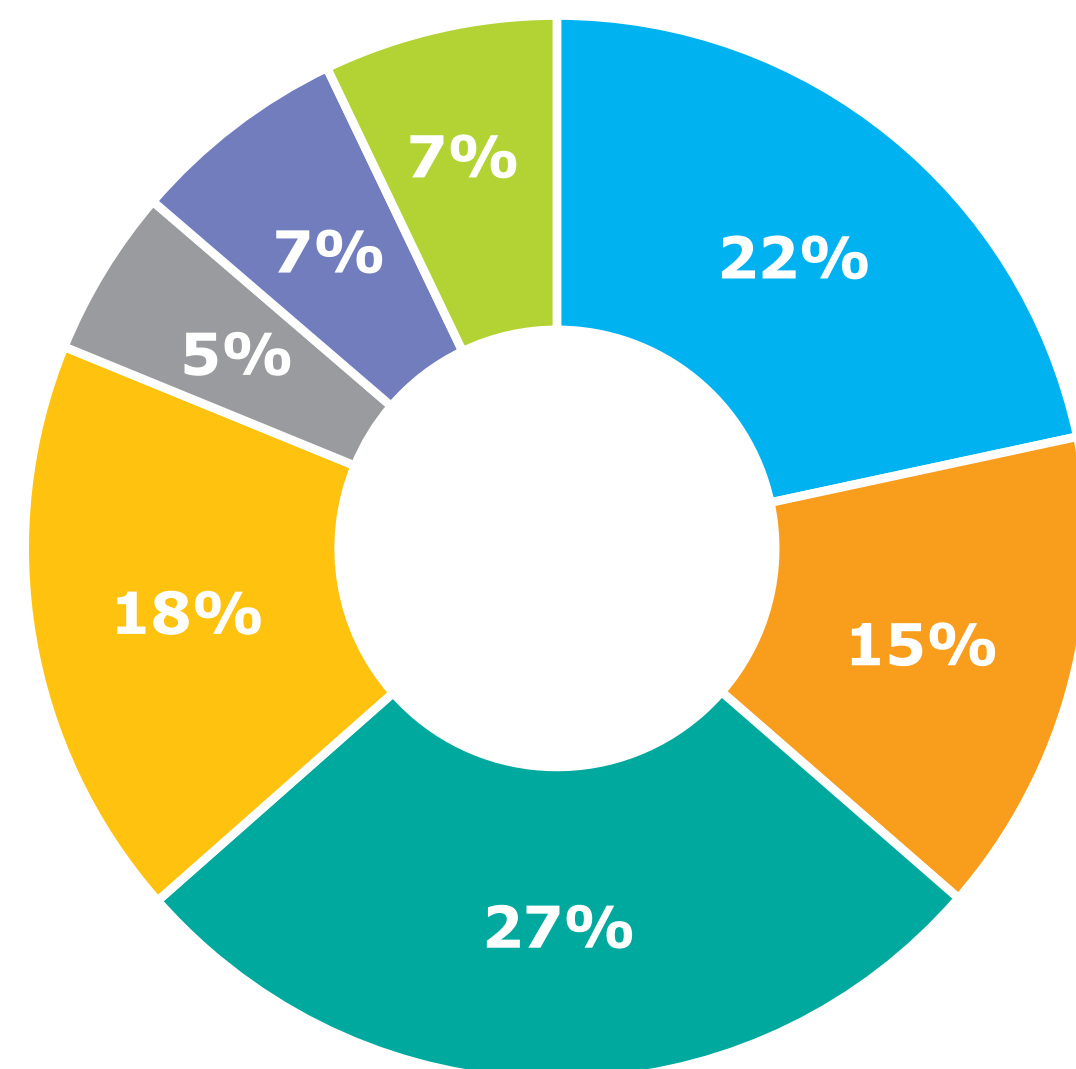
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

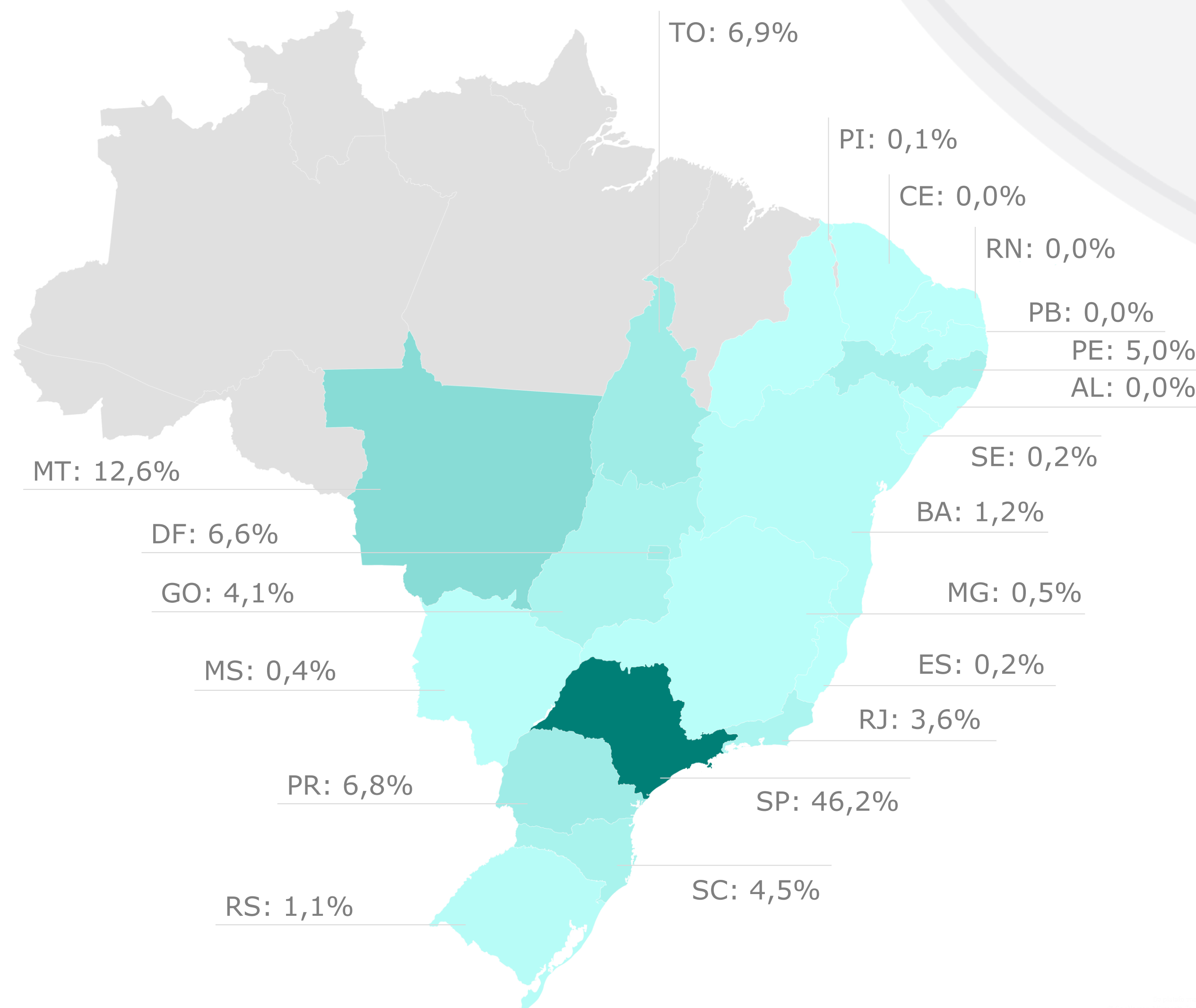


DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



■ Loteamento
■ Logística
■ Multipropriedade
■ Shopping
■ Varejo
■ Residencial
■ Educacional

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



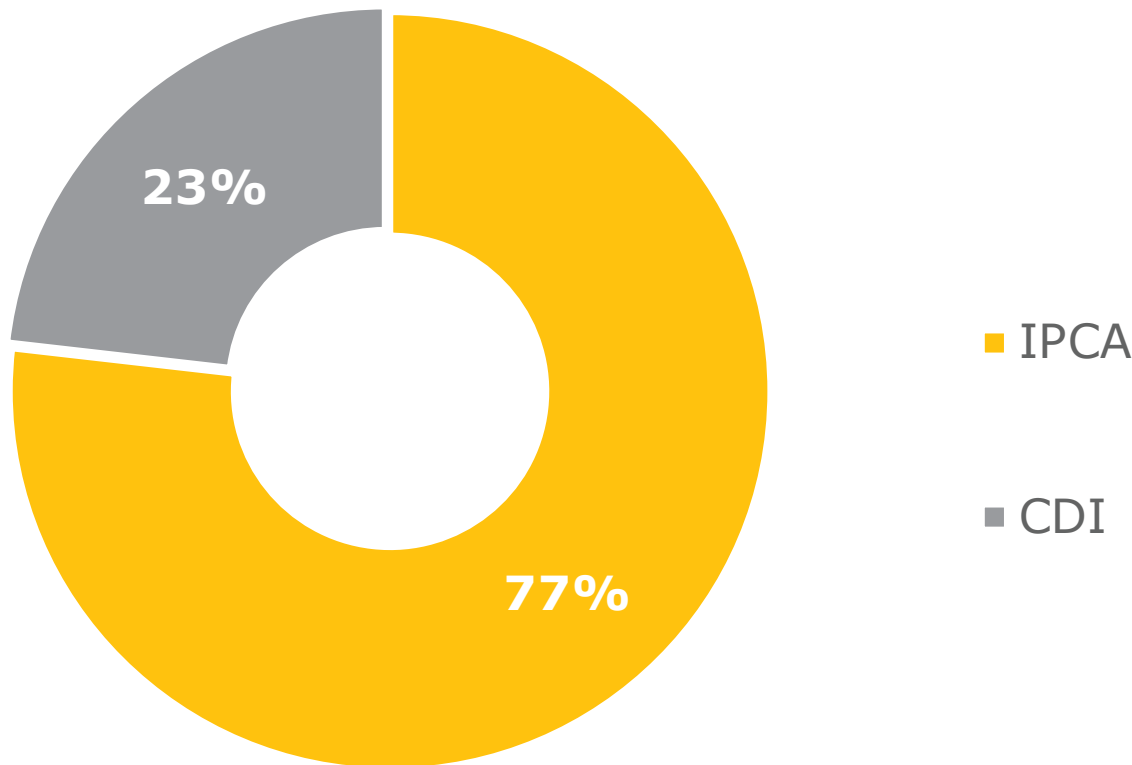
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários;

²Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

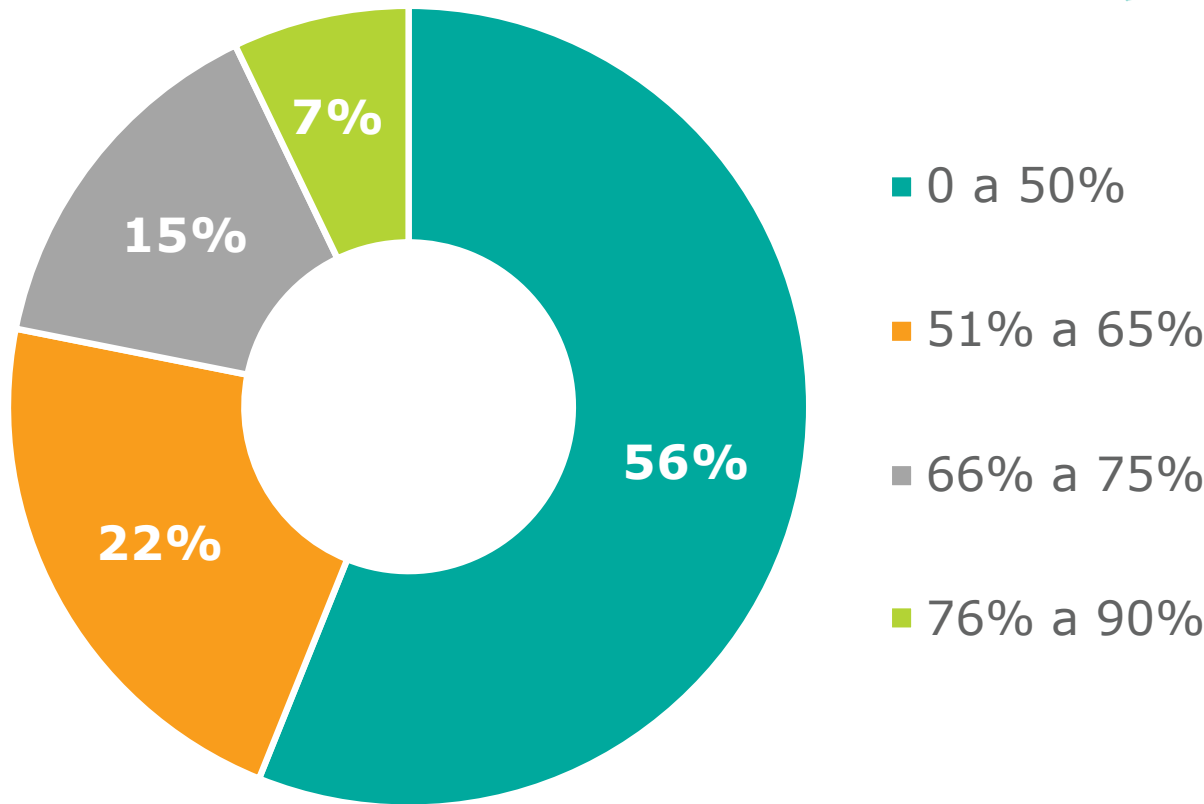
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

 [Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

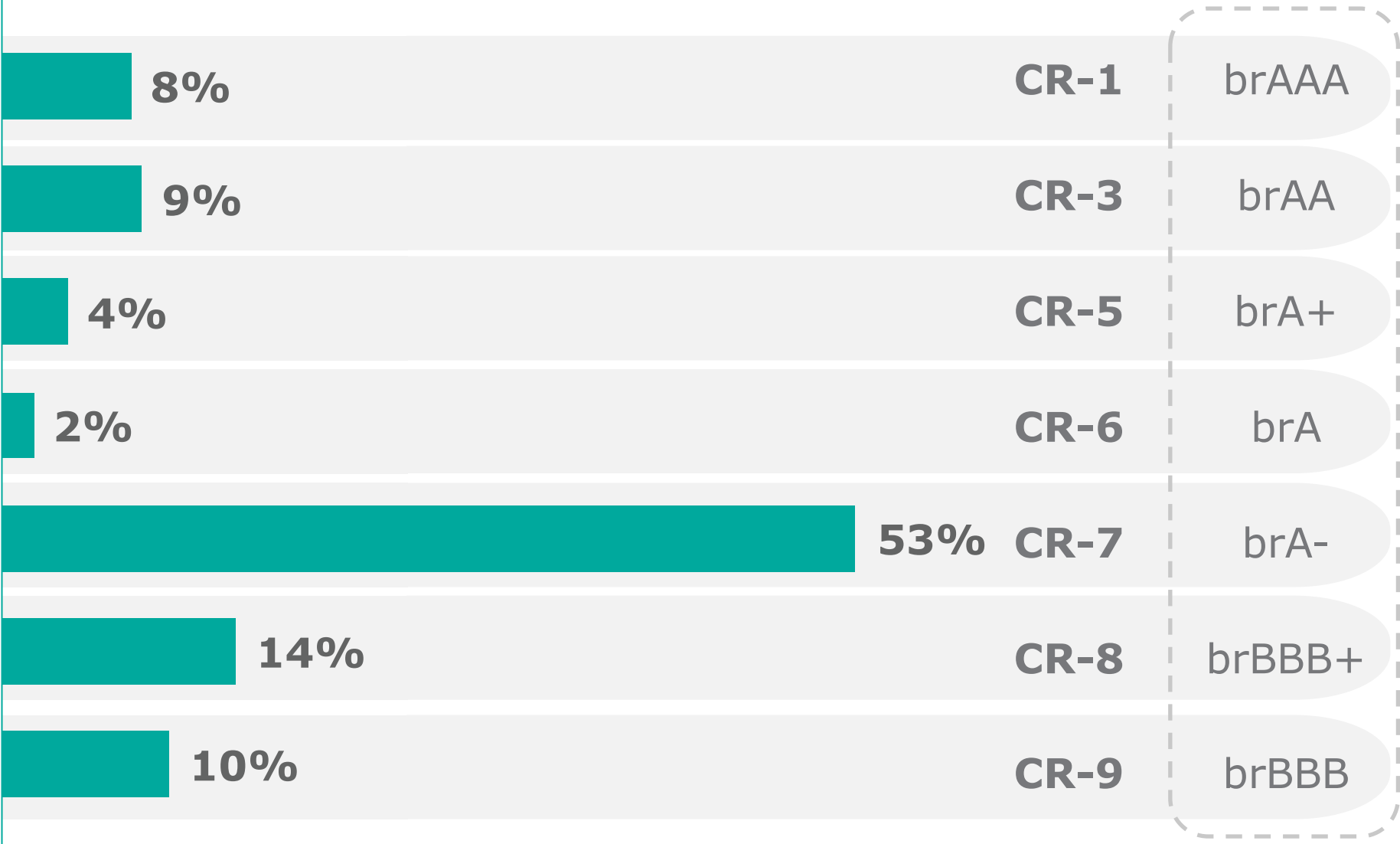
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



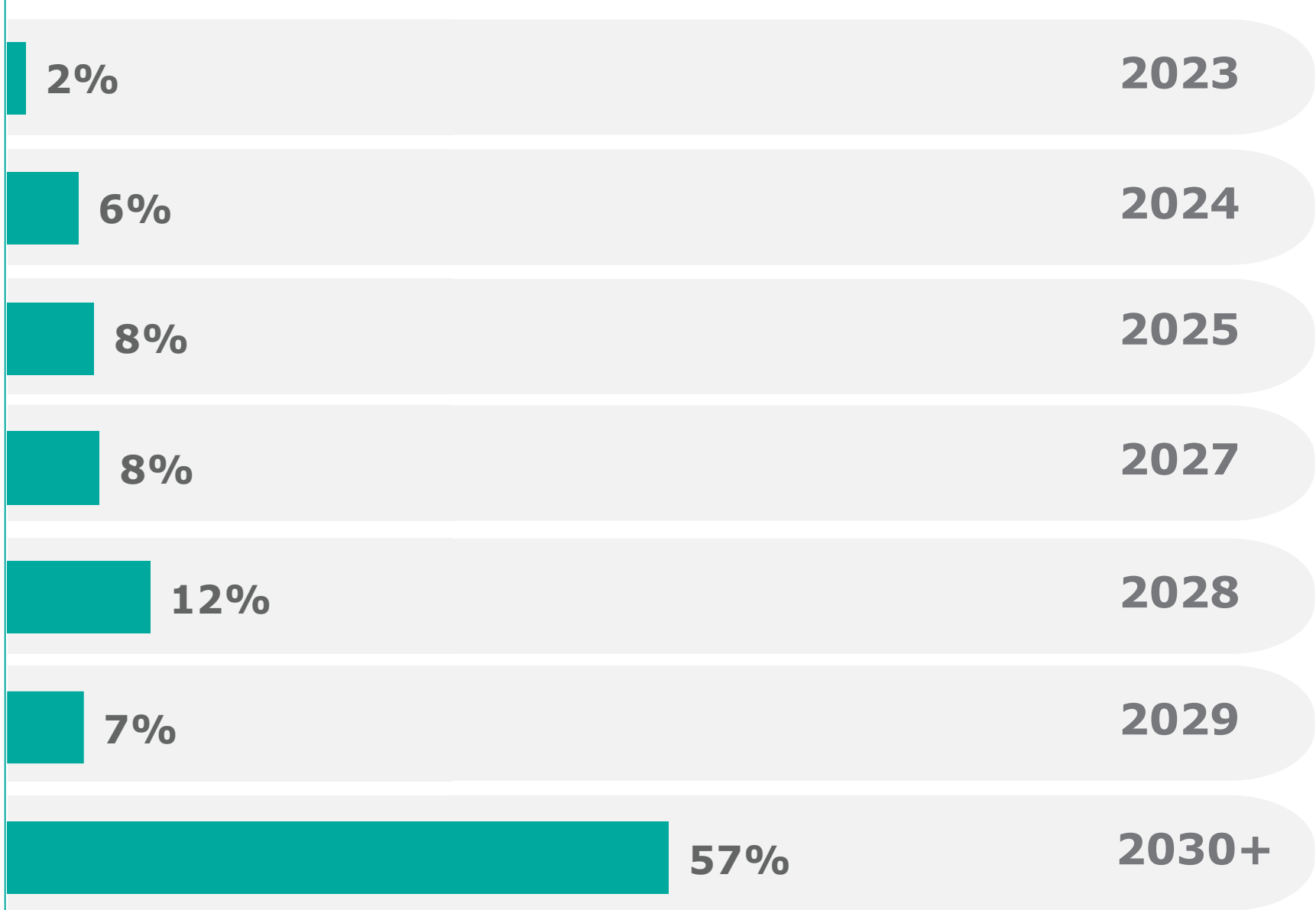
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR RATING



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários; ²Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

[Clique aqui para ler nossa Política de Crédito na íntegra](#)



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	NOV-21 R\$ MM	NOV-21 R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	12,7	1,28	84,5	90,0
Outras Receitas	1,0	0,10	5,2	5,3
Receita - Total	13,6	1,37	89,7	95,4
Despesas – Total	(0,9)	(0,09)	(7,3)	(7,9)
Resultado Operacional	12,7	1,28	82,4	87,5
Resultado Financeiro Líquido	0,5	0,05	3,6	3,6
Lucro Líquido	13,2	1,33	85,9	91,0
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(2,0)	(0,20)	(0,9)	0,9
Resultado Distribuído¹	11,2	1,13	85,0	91,9
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)²	1,12		11,65	13,60

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

² Distribuição aos cotistas que detinham cotas do CVBI11.

BALANÇO PATRIMONIAL¹

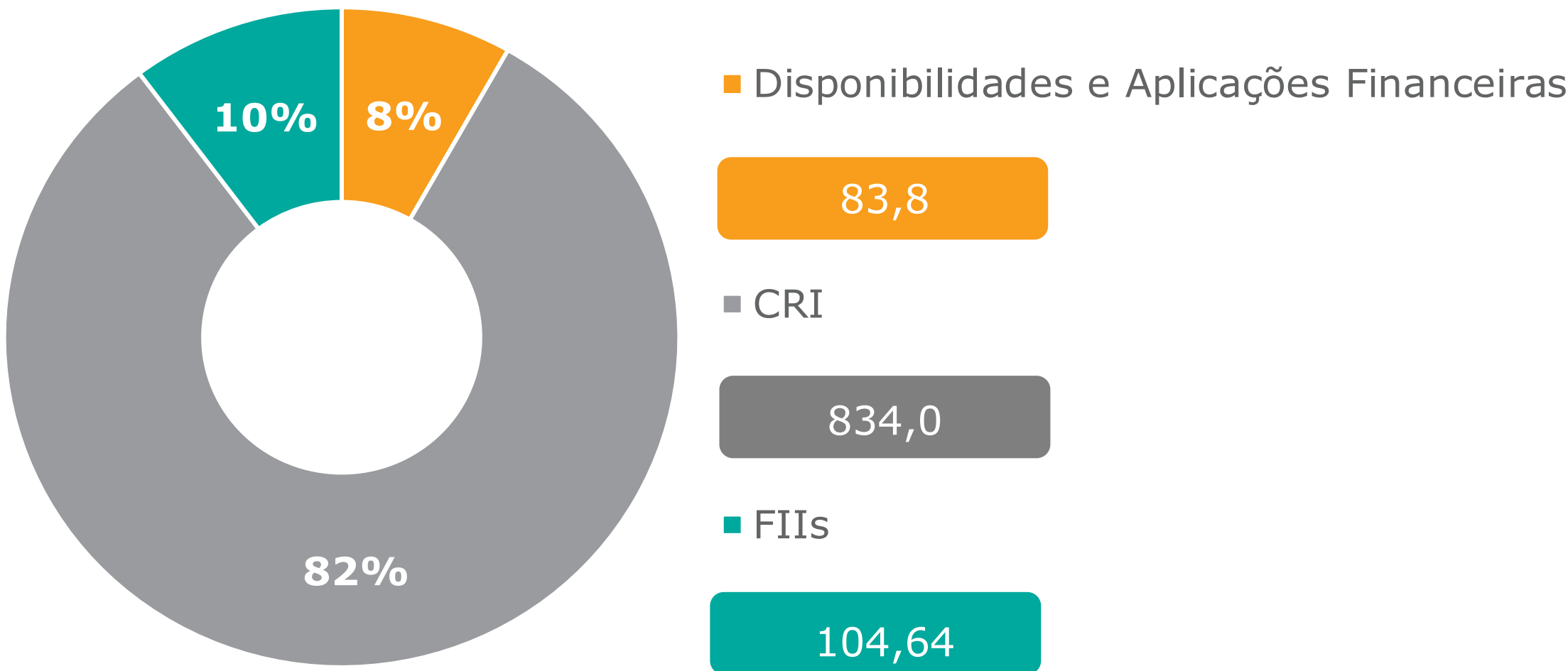


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 99,94

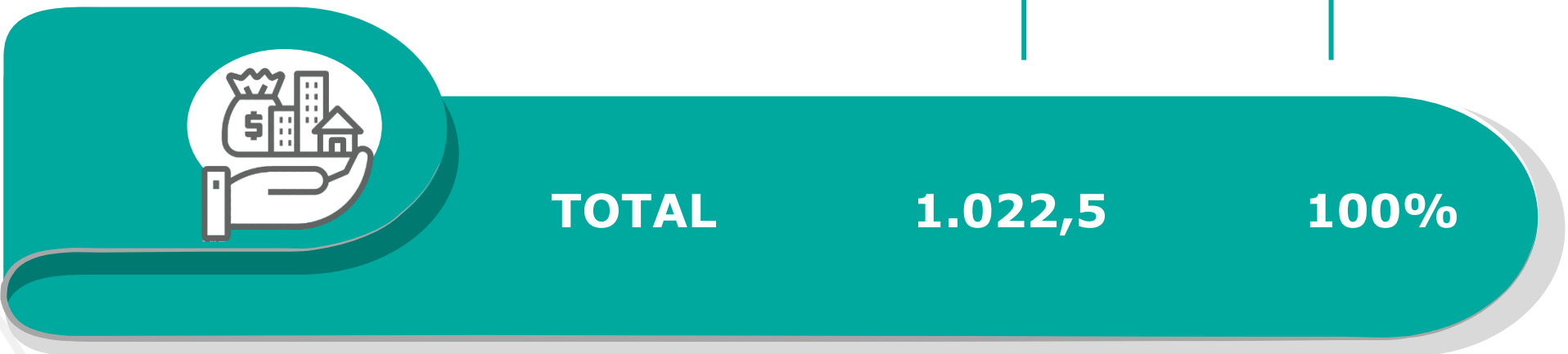


**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 97,79

ATIVO (Em R\$ milhões)



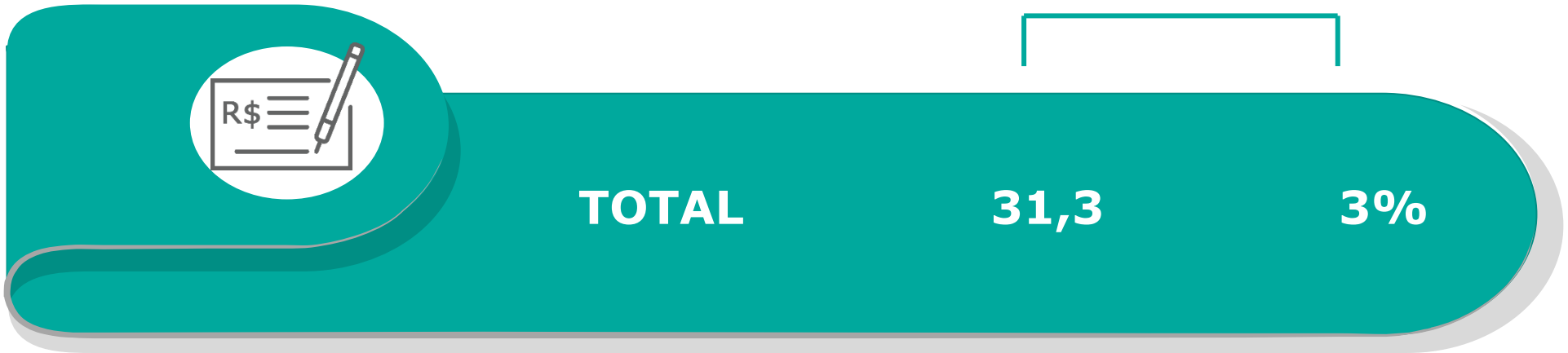
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

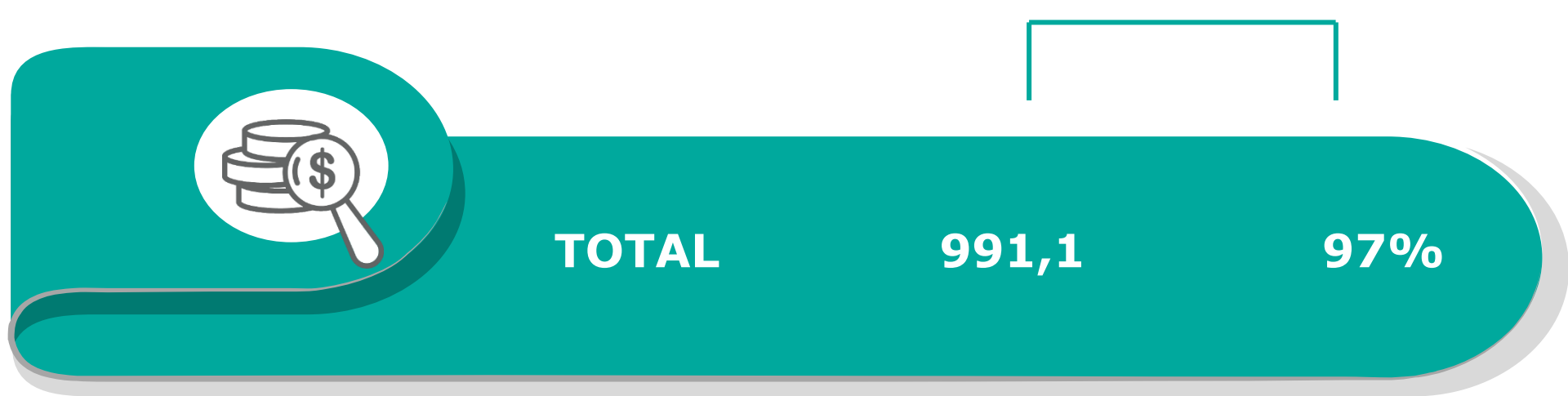
Rendimentos a distribuir	11,1	1%
Provisões a Pagar	1,2	0%
Cotas a Integralizar ²	19,0	2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

RESIDENCIAL R\$ 226,1 milhões													
Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	9,9	0,9%	SP	Isec	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	2,3 anos	set-29	CR-3	40%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	5,9	0,6%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,1 anos	ago-23	CR-9	43%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa - Multiprojetos	35,3	3,4%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	CDI	6,0%	5,8%	2,2 anos	set-24	CR-7	49%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	16,5	1,6%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,4 anos	nov-24	CR-6	38%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,3	2,6%	SP	Isec	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,6 anos	fev-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFR, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	25,8	2,5%	MT	Isec	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	6,1 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,2	1,6%	MT	Isec	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,1 anos	mar-36	CR-8	70%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	7,7	0,7%	RS	True	20K0754354	IPCA	9,8%	9,8%	1,9 anos	dez-23	CR-7	49%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,0	3,2%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	2,7 anos	jun-25	CR-5	64%	AFI, AFS, CFRCV, Fiança, FR.
CRI CashMe VIII Sr	46,4	4,4%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	6,1%	3,2 anos	nov-28	CR-7	44%	AFI, FR e Subordinação.

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. ¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOGÍSTICA

R\$ 147,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI JCA	40,0	3,8%	SP, RJ, MG, PR, SC	Isec	21D0782031	CDI	2,5%	2,5%	3,8 anos	mai-31	CR-9	73%	AFI, CFRA, FR, AVS e Subordinação.
CRI Airport Town	81,9	7,8%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	5,5%	5,6%	8,6 anos	ago-41	CR-7	62%	AFI, AFS, CFRA, FR.
CRI GTIS	25,5	2,4%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	8,4 anos	mar-40	CR-1	49%	AFI, CF, FR e FD.



SHOPPING

R\$ 123,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Catuaí A	20,1	1,9%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,7 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	20,1	1,9%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,7 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	41,0	3,9%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,7%	4,6 anos	jun-32	CR-1	40%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	41,9	4,0%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,2%	5,9 anos	jul-32	CR-3	51%	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. ¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOTEAMENTO

R\$ 180,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	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%	1,5 anos	set-25	CR-7	31%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,8	0,2%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048622	IPCA	23,1%	7,0%	1,4 anos	set-25	CR-7	31%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	5,0	0,5%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	9,5%	2,8 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI BrDU IV A	20,5	2,0%	MT, SP e GO	Isec	20A0964303	IPCA	9,0%	8,1%	3,5 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%	12,1%	3,4 anos	dez-31	CR-7	43%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Toscana A	5,2	0,5%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,2%	3,2 anos	jul-29	CR-7	65%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	5,2	0,5%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,2%	3,2 anos	jul-29	CR-7	65%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	6,4	0,6%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,2%	3,2 anos	jul-29	CR-7	65%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	28,9	2,8%	MT	Isec	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,5 anos	fev-34	CR-7	48%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	23,8	2,3%	MT e GO	Isec	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,7 anos	jul-30	CR-7	37%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	57,1	5,4%	TO	Isec	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	2,5 anos	fev-28	CR-7	34%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	23,8	2,3%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,7 anos	jun-29	CR-7	57%	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. ¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



VAREJO

R\$ 42,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI TRX GPA	12,4	1,2%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	5,8%	5,9 anos	mai-35	CR-3	89%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	30,2	2,9%	SP, RJ	Isec	20I0777292	IPCA	5,5%	5,5%	6,0 anos	set-35	CR-8	50%	AFI, AFS, CFRA, FR.



EDUCACIONAL

R\$ 55,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	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%	5,3%	2,7 anos	jul-27	CR-3	43%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	47,0	4,5%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,2%	5,9 anos	jun-35	CR-8	79%	AFI, AVS, FR.



MULTIPROPRIEDADE

R\$ 59,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL ¹	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Hot Beach Sr.	59,3	5,6%	SP	Rb Capital	21H1034619	IPCA	8,2%	8,1%	2,1 anos	ago-27	CR-7	31%	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. ¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

CARTEIRA DE ATIVOS

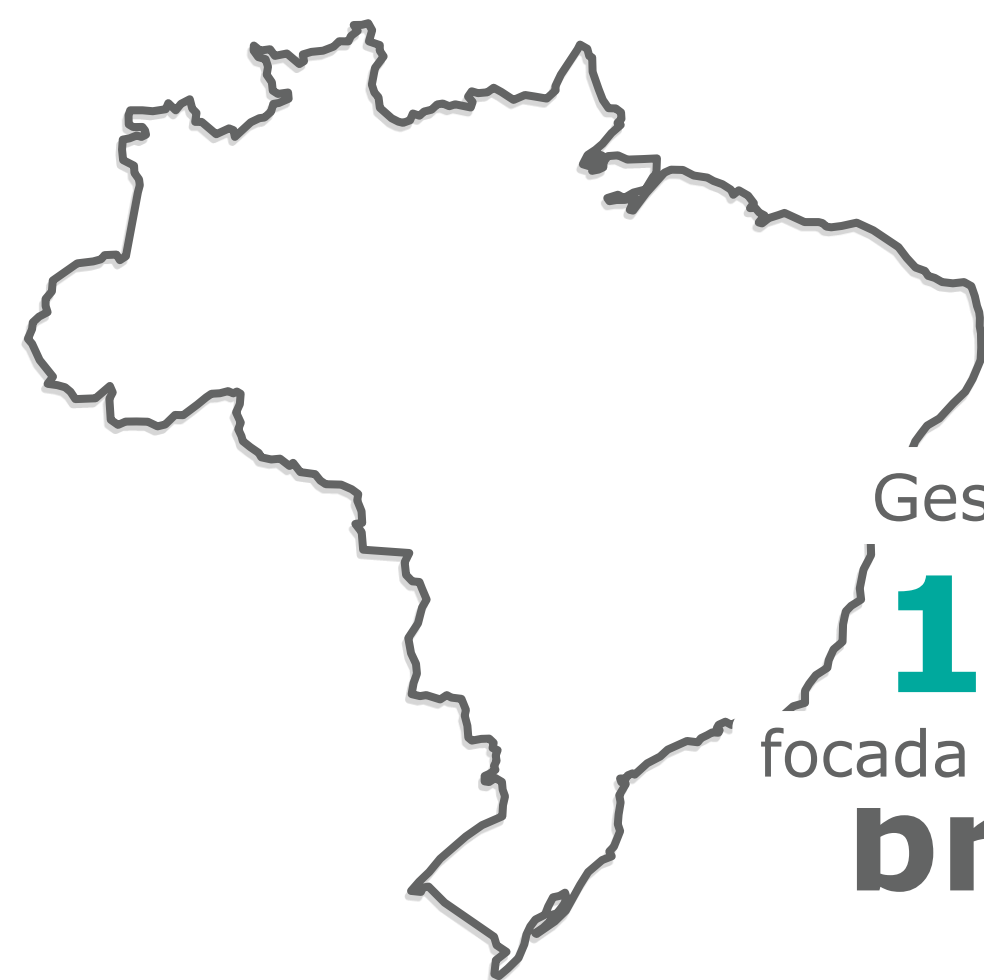


FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL ¹	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MCHY11	26,9	2,6%	Recebíveis	Mauá High Yield
KNIP11	12,8	1,2%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
GAME11	12,5	1,2%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
HREC11	12,2	1,2%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
MCHF11	10,6	1,0%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
CPTS11	10,1	1,0%	Recebíveis	Capitânia Securities II
MCCI11	7,2	0,7%	Recebíveis	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
VGHF14	6,2	0,6%	Recebíveis	Valora Hedge Fund
BARI11	5,1	0,5%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários
RBRR11	0,5	0,0%	Recebíveis	RBR Rendimento High Grade
PLCR11	0,3	0,0%	Recebíveis	Plural Recebíveis Imobiliários
KNHY11	0,3	0,0%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
104,6		9,9%		

¹Com base no PL de 30/11 ajustado com as cotas a integralizar da 6ª Emissão de Cotas.

SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%
focada no setor imobiliário
brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021

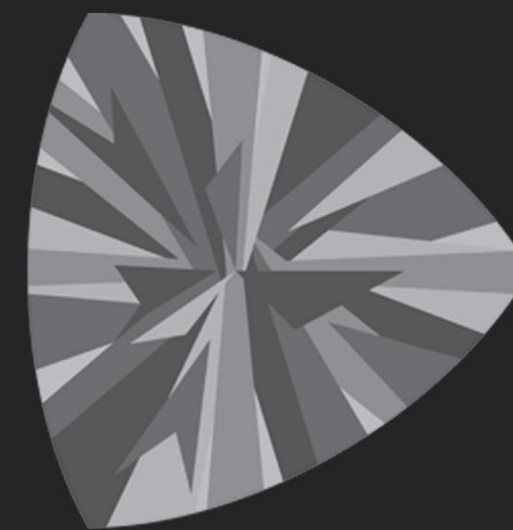


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.