

FII VBI CRI

Fundo de Investimentos
Imobiliário

("VBI CRI", "Fundo" ou
"CVBI11")

CNPJ 28.729.197/0001-13

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.

Informações Gerais

Início das Atividades

Junho de 2019

Administrador

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

Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Escriturador

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

Código de Negociação

CVBI11

Taxa de Administração

Até 1,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Patrimônio Líquido

R\$ 353.256.646 (em 29/02/20)

Cotas Emitidas

3.526.841

RELATÓRIO DE GESTÃO

Fevereiro de 2020



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

Distribuiremos R\$ 0,73 de dividendos por cota referente ao mês de fevereiro. Esta distribuição representa um dividend yield anualizado de 8,8% em relação a cota inicial de R\$ 100,00.

No dia 27 de janeiro, o Fundo encerrou a 3ª Emissão de Oferta Pública de Cotas. A 3ª emissão de cotas foi objeto de oferta pública com esforços restritos no termos da Instrução CVM 476 e contou com três liquidações. O resultado da alocação foi de R\$ 200,0 milhões, com a última liquidação financeira no dia 27 de janeiro.

Durante o mês de fevereiro adquirimos um total de R\$ 81,3 milhões em CRIs, divididos nas seguintes operações:

- R\$ 33,0 milhões do CRI Figueiras do Parque. O CRI Figueiras do Parque é uma operação de securitização dos recebíveis do empreendimento Figueiras do Parque em Campo Grande. A taxa de aquisição da operação foi de IPCA + 9,5% a.a;

- R\$ 27,2 milhões do CRI BRDU IV. O CRI BRDU IV é uma operação de securitização dos recebíveis de 4 empreendimentos localizados nas cidades de Tangará da Serra (MT), Jataí (GO), Rondonópolis (MT) e Itupeva (SP). O Fundo adquiriu duas séries do CRI BRDU IV, R\$ 24,4 milhões do CRI sênior e R\$ 2,9 milhões do CRI subordinado. A taxa de aquisição do CRI sênior foi de IPCA + 9% a.a. e a taxa de aquisição do CRI subordinado foi de IPCA + 12% a.a.

- R\$ 10,0 milhões do CRI Even. O CRI Even é uma operação de securitização com garantia de três empreendimentos residenciais da Even localizados no Rio de Janeiro (RJ). A taxa de aquisição da operação foi de CDI + 1,5% a.a.

Atendimento aos Investidores



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525



- R\$ 7,0 milhões do CRI Spot. O CRI Spot é uma operação de financiamento de estoque de um empreendimento residencial localizado em Londrina (PR). A taxa de aquisição da operação foi de CDI + 5,0% a.a.

- R\$ 4,0 milhões em CRIs já existente na carteira do Fundo. Com isso, ao final de fevereiro, o Fundo encontrava-se 82% alocado em CRI a uma rentabilidade média ponderada de 10,6% a.a., com duration médio de 5,0 anos. A carteira do Fundo permanece saudável e adimplente com todas as suas obrigações.

Rendimentos e Resultados

Resultado do Fundo

DRE Gerencial ¹ - em Reais	fev-20	Acum. 2020 ²	Acum. 12m	Desde o Início ²
Receita com CRI	3.145.690	5.207.354	8.522.941	8.522.941
Receita Financeira Líquida	182.799	375.686	1.592.117	1.592.117
Marcação a mercado	0	0	468.204	468.204
Receitas - Total	3.328.489	5.583.040	10.583.262	10.583.262
Despesas - Total	(178.477)	(341.514)	(1.034.089)	(1.034.089)
Lucro (prejuízo) líquido do período	3.150.012	5.241.526	9.549.173	9.549.173
Distribuição Total	2.574.591	3.948.748	7.971.807	7.971.807
Distribuição CVBI11	2.574.591	3.948.748	7.971.807	7.971.807
Distribuição/Cota CVBI11	0,73	1,63	5,30	5,30

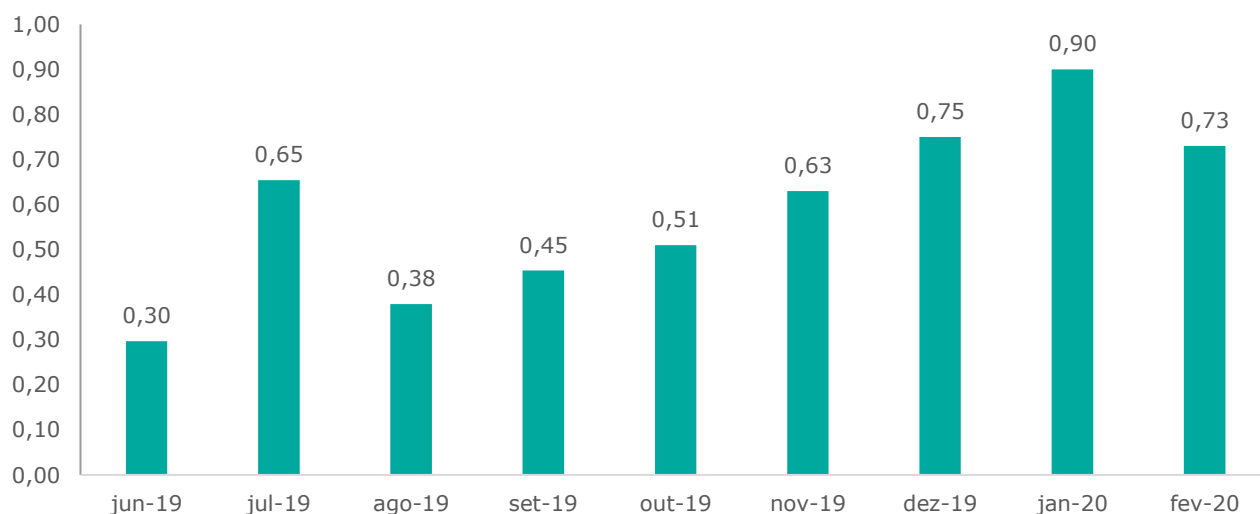
¹Demonstração do Resultado no exercício ajustado ao caixa de acordo com a metodologia de apuração de resultado de Fundos de Investimentos Imobiliários.

²Desde 28/06/2019 - Data de encerramento da 1ª oferta de cotas CVM 476 do Fundo.

Fonte: VBI Real Estate e BRL Trust.

Os rendimentos do mês de fevereiro equivalentes a R\$ 0,73 por cota serão distribuídos aos cotistas no dia 17 de março.

Histórico de Distribuições por Cota (CVBI11)



Fonte: VBI Real Estate



Rentabilidade

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2019	27/01/2020
Valor de Compra da Cota	100,00	103,32	102,52
Dividend Yield Acumulado¹	5,3%	2,9%	0,7%
Valor da Cota na Bolsa em 29/02	100,52	100,52	100,52
Varição da Cota na Bolsa²	0,5%	-2,7%	-2,0%
Rentabilidade Total (Dividendos Acumulado + Varição da Cota)	5,8%	0,2%	-1,2%
% Taxa DI²	171%	13%	-342%
% Taxa DI Gross-up³	201%	15%	-402%

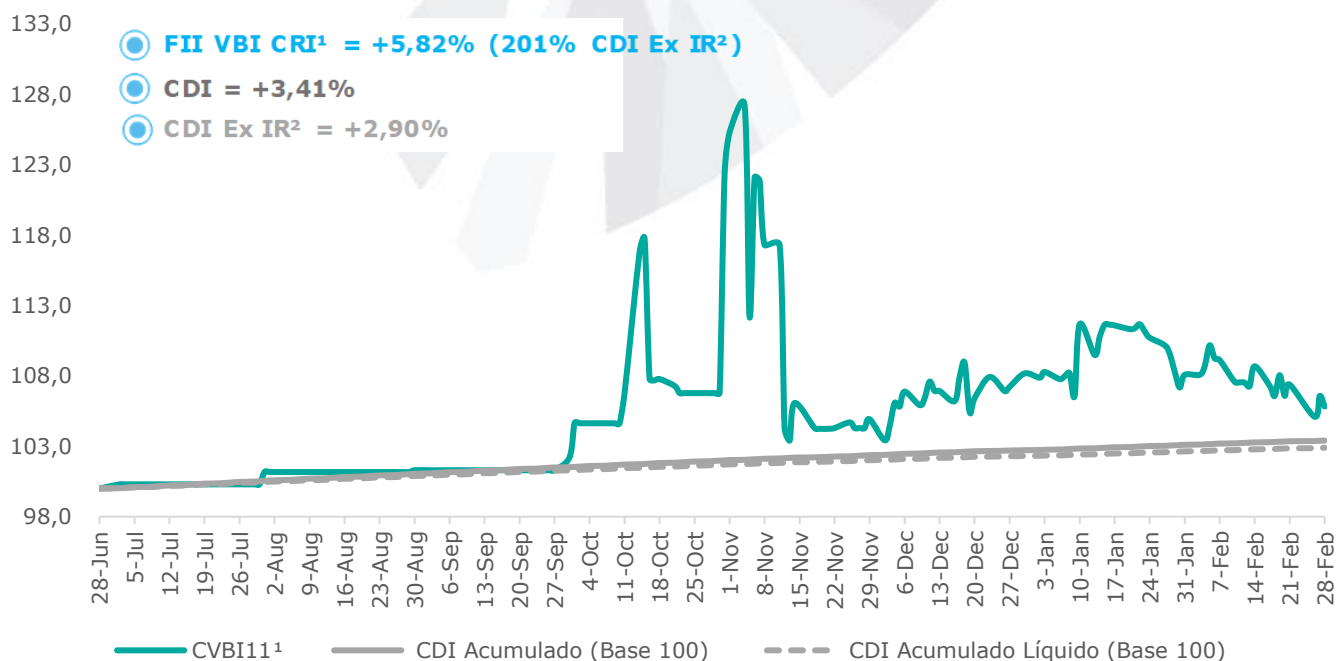
¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta.

²Fonte: CETIP e Bloomberg.

³Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Performance

Ao final de fevereiro, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 100,52, 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.



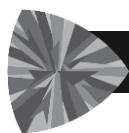
¹Rendimento Bruto Acumulado: Valor da Cota + Distribuição de Dividendos Acumulada.

²CDI com alíquota de imposto de renda de 15%.

Fonte: Bloomberg e VBI Real Estate.

Liquidez

Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,8 milhões. O volume negociado durante o mês de janeiro atingiu o montante de R\$ 15,3 milhões, o que corresponde a 4,3% do valor de mercado em 29 de fevereiro.



	Fev-20	2020
Volume Negociado (R\$ milhões)	15,3	48,4
Giro (em % do total de cotas)	4,3%	13,7%
Valor de Mercado em 29/02/20	R\$ 354,5 milhões	
Quantidade de Cotas	3.526.841	

⁴Data-base: 01/10/2019, dia de início da negociação das cotas do CVBI11 na B3.
Fonte: Bloomberg

Carteira de Ativos

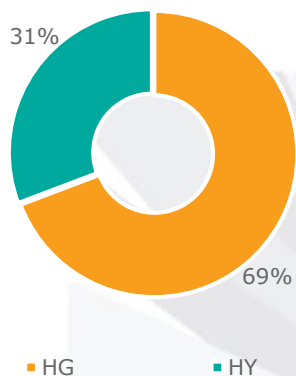
CRIs em Carteira

Ativo	Montante (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Região	Emissor	Código Cetip	Taxa (a.a.)	Indexador	Duration	Vencimento	Rating
CRI Colorado	0,6	0%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	Isec Securitizadora S.A.	17B0048606	10,0%	IPCA	2,3 anos	20/09/2025	CR-7
CRI Tocantins	1,6	0%	Loteamento	TO	Ápice Securitizadora	18H0860172	9,5%	IGP-M	1,5 anos	24/05/2023	CR-7
CRI Ecocil	4,4	1%	Loteamento	RN	Isec Securitizadora S.A.	14F0691837	12,9%	IGP-M	0,9 anos	05/03/2022	CR-9
CRI BRDU	4,6	1%	Loteamento	MT e ES	Habitasec Securitizadora S.A.	18L1128777	9,5%	IGP-M	3,2 anos	21/01/2029	CR-7
CRI Toscana A	7,3	2%	Loteamento	GO	True Securitizadora S.A.	19G0311435	8,2%	IGP-M	2,6 anos	24/07/2029	CR-7
CRI Toscana B	7,3	2%	Loteamento	GO	True Securitizadora S.A.	19G0311514	8,2%	IGP-M	2,6 anos	24/07/2029	CR-7
CRI Toscana C	9,1	3%	Loteamento	GO	True Securitizadora S.A.	19G0311543	8,2%	IGP-M	2,6 anos	24/07/2029	CR-7
CRI Raposo A	9,3	3%	Shopping	SP	Habitasec Securitizadora S.A.	19G0812357	6,5%	IPCA	5,7 anos	21/07/2033	CR-7
CRI Raposo B	9,3	3%	Shopping	SP	Habitasec Securitizadora S.A.	19G0813601	6,5%	IPCA	5,7 anos	21/07/2033	CR-7
CRI Raposo C	9,3	3%	Shopping	SP	Habitasec Securitizadora S.A.	19G0820585	6,5%	IPCA	5,7 anos	21/07/2033	CR-7
CRI Raposo D	9,3	3%	Shopping	SP	Habitasec Securitizadora S.A.	19G0820586	6,5%	IPCA	5,7 anos	21/07/2033	CR-7
CRI Vitacon	12,3	3%	Residencial	SP	Isec Securitizadora S.A.	19I0739560	2,5%	CDI	3,9 anos	18/09/2029	CR-3
CRI Catuaí A	18,2	5%	Shopping	PR	Habitasec Securitizadora S.A.	19J0713611	6,0%	IPCA	7,5 anos	26/10/2034	CR-9
CRI Catuaí B	18,2	5%	Shopping	PR	Habitasec Securitizadora S.A.	19J0713612	6,0%	IPCA	7,5 anos	26/10/2034	CR-9
CRI Tecnisa	28,6	8%	Residencial	DF	Ourinvest Securitizadora S.A.	19L0132851	2,3%	CDI	2,4 anos	18/12/2024	CR-9
CRI CLE A	27,6	8%	Logístico	SP	True Securitizadora S.A.	19L0811083	1,5%	CDI	7,7 anos	09/12/2039	CR-8
CRI CLE B	27,6	8%	Logístico	SP	True Securitizadora S.A.	19L0811248	1,5%	CDI	7,7 anos	09/12/2039	CR-8
CRI MMC	6,6	2%	Escritório	RJ	Isec Securitizadora S.A.	18H0833230	8,5%	IGP-DI	3,6 anos	15/04/2028	CR-7
CRI Figueiras do Parque	33,0	9%	Loteamento	MT	Isec Securitizadora S.A.	20A0952498	9,3%	IPCA	4,8 anos	24/02/2034	CR-7
CRI BRDU IV A	24,4	7%	Loteamento	MT, SP, GO	Isec Securitizadora S.A.	20A0964303	9,0%	IPCA	3,7 anos	20/02/2034	CR-7
CRI BRDU IV B	2,9	1%	Loteamento	MT, SP, GO	Isec Securitizadora S.A.	20A0964304	12,0%	IPCA	3,8 anos	20/02/2031	CR-7
CRI Even	10,0	3%	Residencial	RJ	True Securitizadora S.A.	19H0234807	1,5%	CDI	3,0 anos	13/02/2023	CR-8
CRI Spot	7,0	2%	Residencial	PR	Habitasec Securitizadora S.A.	20B0797175	5,0%	CDI	2,3 anos	06/08/2023	CR-9
Total	288,5	82%									

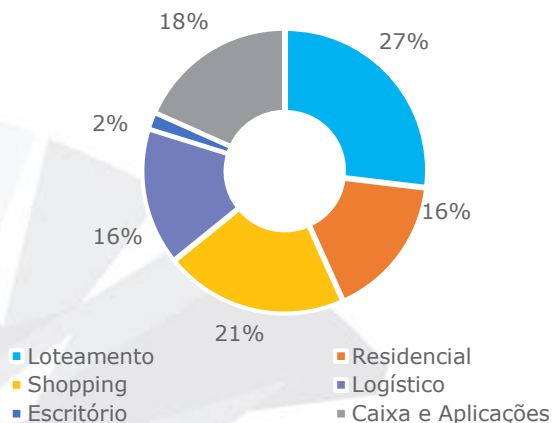
Fonte: VBI Real Estate e BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.



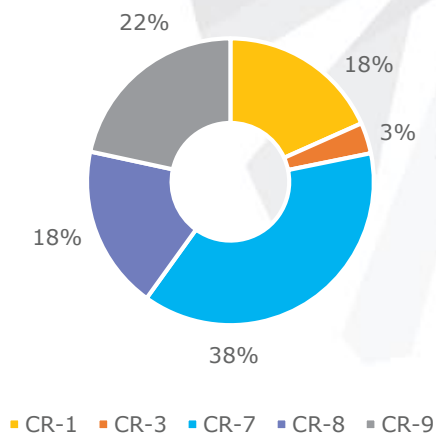
High Grade/High Yield



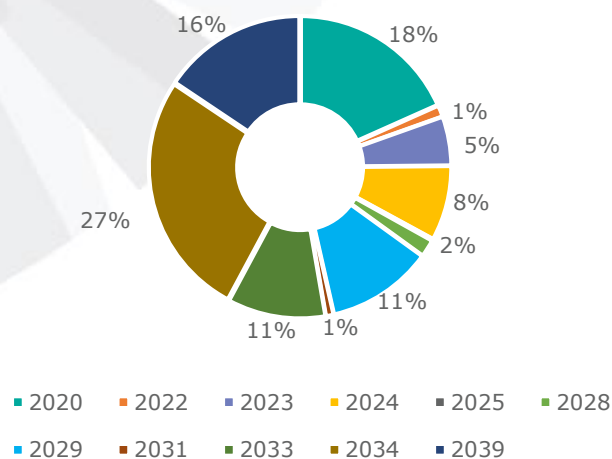
Distribuição por Segmento



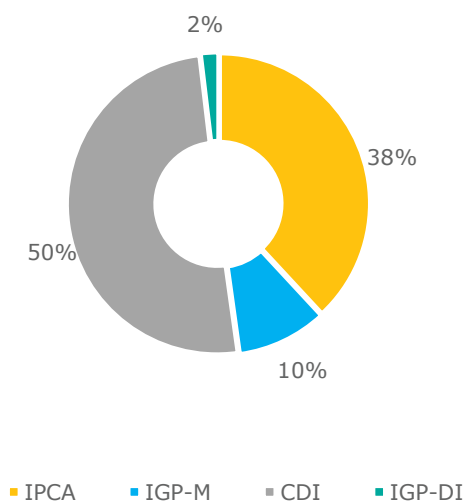
Distribuição por Rating



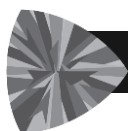
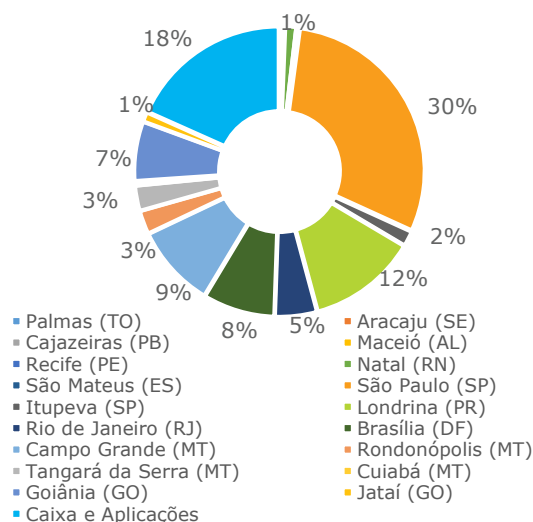
Distribuição por Vencimento



Concentração por Indexador



Concentração por Região



Detalhamento dos Ativos

CRI Colorado

O "CRI Colorado" é uma securitização de 2.672 contratos provenientes da compra de lotes de 4 empreendimentos lançados entre 2014 e 2015, com mais de 95% de lotes vendidos. Os projetos estão localizados em diversos estados, todos da região nordeste. Os empreendimentos foram desenvolvidos pela Nova Colorado, especializada no desenvolvimento de loteamentos na região Nordeste com mais de R\$ 1 bilhão em unidades lançadas.

CRI Tocantins

O "CRI Tocantins" é uma securitização de 6.712 contratos provenientes da compra de lotes de 6 empreendimentos lançados entre 2009 e 2013, com mais de 95% dos lotes vendidos. Os projetos estão localizados no estado do Tocantins, sendo 4 deles em Porto Nacional (50km de Palmas) e 2 em Gurupi (250km de Palmas). Os projetos foram desenvolvidos pela Buriti (Grupo Brasil Terrenos), especializada no desenvolvimento de loteamentos na região Norte e Centro-Oeste do Brasil com mais de 100 mil lotes e 30 empreendimentos entregues.

CRI Ecocil

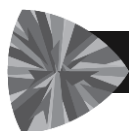
O "CRI Ecocil" é uma securitização de 218 contratos provenientes da compra de lotes do empreendimento Ecoville Condomínio Clube lançado em 2013 com mais de 99% vendidos. Está localizado no estado do Rio Grande do Norte na cidade de Parnamirim – apenas 20km de distância do centro de Natal - RN. O projeto foi desenvolvido pela Ecocil, fundada em 1948 e é a maior e mais tradicional empresa de construção civil do Estado do Rio Grande do Norte. Seu rating corporativo foi classificado como AA- pela LF Rating na emissão da operação.

CRI BRDU

O "CRI BrDU" é uma securitização de 2.872 contratos provenientes da compra de lotes de 4 empreendimentos lançados entre 2012 e 2014. A maior parte está localizado no estado do Mato Grosso, sendo apenas 1 projeto no Espírito Santo, na cidade de São Mateus. Os projetos foram desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, loteadora com mais de 20 anos de atuação e focada na região centro-oeste. Todas as obras estão entregues.

CRI Toscana

O "CRI Toscana" é uma securitização de 297 contratos provenientes da compra de lotes do empreendimento Villagio Toscana lançado em 2017. O empreendimento está localizado na cidade de Goiânia, no estado de Goiás e tem mais de 95% dos lotes vendidos. O projeto foi desenvolvido pela BrDU Urbanismo e está atualmente em obras. O CRI Toscana foi dividido em 3 séries (CRI Toscana A, B e C).



CRI Raposo

O "CRI Raposo" é uma operação de financiamento para a aquisição de 49,5% do Shopping Raposo pelos acionistas minoritários. O Shopping Raposo foi inaugurado em 1994 e está localizado no km 14,5 da Rodovia Raposo Tavaves. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária de 62,5% do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping Raposo. O LTV máximo da operação é de 59%. O CRI Raposo foi dividido em 4 séries (CRI Raposo A, B, C e D).

CRI Vitacon

O "CRI Vitacon" é uma securitização de recebíveis de cinco empreendimentos da incorporadora na cidade de São Paulo. Dos cinco empreendimentos, três são ativos para a renda, dois deles já performados e um em construção, e dois ativos são incorporações residenciais em construção (entrega prevista para novembro de 2020). Os projetos possuem um VGV de R\$ 462 milhões e razão de garantia de 214%.

CRI Catuaí

O "CRI Catuaí" é uma securitização de recebíveis dos contratos de aluguel do shopping Catuaí, em Londrina, no Paraná. O shopping Catuaí foi inaugurado em 1990, e conta com mais de 60 mil m² de ABL e 270 lojas. Administrado pela BR Malls desde 2011, o shopping é um importante ponto de encontro na região. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária de 7% do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping Catuaí. O LTV inicial da operação é de 70%. O CRI Catuaí foi dividido em 2 séries (CRI Catuaí A e B).

CRI Tecnisa

O "CRI Tecnisa" é uma operação de financiamento de estoque do empreendimento Taguá Life Center, em Brasília. O empreendimento reúne unidades residenciais e comerciais e foi desenvolvido pela Tecnisa. A construção foi concluída em 2018. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária das cotas da SPE com razão de garantia mínima de 150%.

CRI CLE

O "CRI CLE" é uma securitização dos recebíveis dos aluguéis de 65.043 m² de ABL do empreendimento Centro Logístico Embu ("CLE"). O empreendimento está localizado em Embu das Artes, na região metropolitana de São Paulo, classificado como Triple A, devido ao elevado nível de especificações técnicas. A área bruta locável total do empreendimento é de 91.636 m², dos quais 65.043 m² são de propriedade da SPE (com mais de 90% de ocupação). O CRI tem como garantia a alienação fiduciária dos módulos detidos pela SPE. O LTV inicial da operação é de 64%. O CRI CLE foi dividido em 2 séries (CRI CLE A e B).



CRI MMC

O "CRI MMC" é uma operação de securitização de recebíveis dos contratos de aluguel de um edifício comercial localizado na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro. Com 7.171 m² de ABL, 21 consultórios, 18 especialidades e laboratório de análise, o imóvel está com mais 95% de ocupação e conta com grandes nomes como a Rede Amil e Dasa como inquilinos. O LTV da operação é de 56%.

CRI Figueiras do Parque

O "CRI Figueiras do Parque" é uma securitização de 806 contratos provenientes da compra de lotes do empreendimento Figueiras do Parque, localizado na cidade de Campo Grande (MS). Lançando em 2017, o projeto foi desenvolvido pela BrDU Urbanismo e está mais de 80% vendido.

CRI BRDU IV

O "CRI BrDU IV" é uma securitização de 1.283 contratos provenientes da compra de lotes de quatro empreendimentos lançados entre 2014 e 2018. Os empreendimentos estão localizados nas cidades de Tangará da Serra (MT), Jataí (GO), Rondonópolis (MT) e Itupeva (SP). Dos quatro empreendimentos, um empreendimento foi entregue ainda em 2016 e os outros três estão previstos para concluir obra em 2022. Os projetos foram desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, loteadora com mais de 20 anos de atuação e focada na região centro-oeste.

CRI Even

O "CRI Even" é uma securitização dos recebíveis de três empreendimentos residenciais localizados na cidade do Rio de Janeiro, (RJ). Com mais de 69% das unidades vendidas, os três empreendimentos estão entregues e foram desenvolvidos pela Even Construtora & Incorporadora. Os projetos possuem um VGV de R\$ 306,1 milhões e o LTV máximo da operação é de 59%.

CRI SPOT

O "CRI Spot" é uma operação de financiamento do estoque do empreendimento residencial "Spot Centro Residence". Localizado na cidade de Londrina no Paraná o empreendimento foi desenvolvido pela Graúna Construções, empresa com mais de 19 anos de atuação com foco na região Sul do país. O projeto possui um VGV de R\$ 48 milhões (com 60% das unidades vendidas). O LTV máximo da operação é de 70%.



Sobre o Gestor

VBI Real Estate

A VBI Real Estate é uma gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 60 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, student housing, Fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de private equity e Fundos imobiliários negociados na B3.

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Shoppings	Residencial	Student Housing
Início das operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
Número de empreendimentos/transações	5	7	21	3	23	3
Localização	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
ABL/Área privativa	94.727 m ²	503.569 m ²	N/A	78.747 m ²	1.303.330 m ²	16.817 m ²
Capital investido/estruturado	R\$ 556 milhões	R\$ 847 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões

Exemplos	2016		2016		2016		2016		2016		
	FL 4440 (São Paulo - SP)	VBI Log Extrema (Extrema - SP)	VALE	Barueri Shopping (Barueri - SP)	Central Park (Natal - RJ)	Paulista 1110 (São Paulo - SP)	VBI Log Guarulhos (Guarulhos - SP)	parque shopping BARUERI	Praça Nova Santa Maria (Santa Maria - RS)	Reserva Jd. Botânico (São Paulo - SP)	Uliving Rio de Janeiro (Rio de Janeiro - RJ)
			R\$140 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016					R\$62,5 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016			
2017		2017		2017		2017		2017		2017	
Park Tower (São Paulo - SP)	CD DIA (%) (Mauá - SP)	COLORADO	Praça Nova Araçatuba (Araçatuba - SP)	Vivace Condomínio Club (Haringá - SP)	Uliving São Paulo (São Paulo - SP)						
		R\$65,4 milhões CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2017									



Gestão de Risco

Processo de Investimento

PRÉ-ANÁLISE	APROVAÇÃO	AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apresentação inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de risco; ▪ Análise do retorno ajustado ao risco; ▪ Alinhamento com visão macro da gestão; ▪ Viabilidade do monitoramento das garantias para o FII VBI CRI observada a relação custo/benefício. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revisão dos itens da pré-análise; ▪ Visita in-loco e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos imóveis usados como garantia; ▪ Análise do mercado e indicadores demográficos da região do imóvel dado em garantia; ▪ Análise e exigência de garantias que suportem a dívida, tais como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, aval, cash collateral e seguros. ▪ Entendimento da capacidade de pagamento: análise de demonstrações financeiras, indicadores Loan-to-Value (LTV) e Coverage Ratios (DSCR e ICR), bem como projeção de fluxo de caixa e análise de cenários. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Checagem da satisfação dos parâmetros para aquisição conforme análises feitas na etapa de aprovação e processo de due diligence; ▪ Acompanhamento mensal dos recebimentos, índice de cobertura e razão de garantia do título de dívida; ▪ Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positivamente ou negativamente no título de crédito; ▪ Atualização da análise de demonstrações financeiras, com base trimestral ou anual;

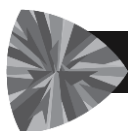
Para o Fundo VBI CRI o portfólio será construído de acordo com as seguintes premissas:

- Carteira pulverizada de títulos de crédito imobiliário, respeitando concentração máxima de risco por ativo de 10% do patrimônio líquido do Fundo para todos os ativos;
- 100% do PL do Fundo em ativos com rating mínimo CR-9 (modelo VBI) e/ou rating equivalente a BBB local de agência de rating;
- Ativos de séries subordinadas ou sem rating poderão perfazer no máximo 25% do PL do Fundo;
- Diversificação geográfica: máximo de 25% do PL do Fundo alocado numa única região metropolitana, com exceção da região metropolitana de São Paulo que poderá chegar a 100% do PL.

Ao investir em um ativo, a VBI Real Estate realiza uma análise de risco de crédito dos componentes da operação apontando os principais riscos inerentes ao investimento e seus possíveis desdobramentos e impactos sobre o patrimônio e retorno do Fundo.

Para tanto, deve ser confeccionado um relatório de análise de risco de crédito completo, obedecendo as melhores práticas de independência, razoabilidade e diligência. O relatório é produzido por uma analista de crédito, revisado pelo gestor do Fundo e aprovado pelo comitê de investimentos.

O relatório tem como base dois módulos de *scorecards* independentes que avaliam (i) a nota de risco inerente à securitização imobiliária e (ii) e a nota de risco corporativo. Em ambos, as notas de crédito podem variar de CR-1 a CR-15, sendo CR-1 o de menor risco e CR-15 o de maior risco.



- (i) **Módulo Securitização Imobiliária:** Em operações de CRIs, o maior peso do risco de crédito recai sempre sobre o módulo de risco da securitização imobiliária, o que se justifica pelo lastro de garantia do investimento ser exatamente o ativo imobiliário em si, independentemente de seu ocupante. Neste módulo são avaliadas questões como valor de mercado do ativo, Loan-to-Value, liquidez do ativo, custos de execução e todos os fatores inerentes ao imóvel que dá base à emissão do CRI. Para cada um destes quesitos existe uma nota de risco de crédito que compõe a nota de securitização imobiliária.
- (ii) **Módulo Corporativo:** Já no modelo de risco corporativo, que diz respeito ao risco de default da empresa que ocupa o ativo objeto do CRI, são combinadas informações de balanço, fluxo de caixa, resultado operacional, endividamento e um questionário qualitativo sobre sua gestão e seu mercado de atuação. Diferente do módulo de risco de Securitização Imobiliária, o módulo de risco corporativo apenas se aplica a ativos com classificação Comercial, tendo portanto apenas um modelo de *scorecard* a ser utilizado pelo analista de crédito. Para definir a probabilidade de default é realizada uma combinação de pontuação de dois componentes: Risco de Negócio e Risco Financeiro. No primeiro, é respondido um questionário qualitativo sobre as operações da empresa, sua indústria de atuação, localização, vantagens competitivas, posicionamento de mercado e qualidade de seus administradores. Já no segundo componente, imputados dados de balanço, demonstração de resultado no exercício e demonstrativo.

Após a obtenção das notas de risco de crédito de cada um dos dois módulos independentes, é feita uma ponderação para obtenção do chamado "Rating Final" da operação. Os pesos desta ponderação dependem da natureza da concessão de crédito, a qual pode ser enquadrada em uma das quatro categorias: (i) Corporativo (Comercial, Industrial e Logística), (ii) Corporativo (Saúde e Educação), (iii) Varejo e Shoppings ou (iv) Residencial.

Natureza	Classificação	Exemplo	Módulos e Pesos	
			Securitização Imobiliária	Corporativo
Educação e Saúde	Comercial I	Aluguel atípico p/ empresas de saúde e educação	60%	40%
Corporativo	Comercial II	Ativos de logística e escritório	70%	30%
Varejo	Comercial III	Shopping centers, big box e comércio em geral	85%	15%
Residencial	Residencial	Incorporação, home equity, loteamento, fractional, pulverizados	100%	0%





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.

