

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Junho | 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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CVBI11

COTAS EMITIDAS

5.956.926

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.

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



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO CVBI11



JUNHO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 595,3 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 99,94	VALOR DE MERCADO R\$ 604,9 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 101,54	P/B 1,02x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 4,0 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,00	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 11,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 12,0%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 12,6%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 12,8%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO APÓS 5ª EMISSÃO DE COTAS⁴ R\$ 991,3 milhões
<p>¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05; ²Com base no valor da cota patrimonial em 31/05; ³Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses; ⁴Com base no PL de 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.</p>			% PL ALOCADO EM CRI⁴ 60,5%	% PL ALOCADO EM FII⁴ 2,4%	NÚMERO DE COTISTAS 39.804

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



5ª EMISSÃO DE COTAS

Conforme informado no dia 25/06, encerramos a 5ª emissão de cotas do CVBI11 com montante captado de R\$ 396 milhões. A oferta contou com a XP Investimentos como coordenador líder e teve uma demanda de 1,2x o valor ofertado. Com essa oferta o Fundo atinge um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 994 milhões com mais de 39,8 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 5ª emissão de Cotas

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PROPOSTA DA REFORMA TRIBUTÁRIA



Até os últimos dias do mês de maio vivíamos uma expectativa de retomada para o setor de FIIs no 2º semestre, na medida em que dados positivos de recuperação da atividade econômica somados aos efeitos da vacinação em massa indicavam um cenário favorável para o segmento. Contudo, no dia 25 de junho, o Ministério da Economia protocolou na Câmara Federal o PL 2337/21, que altera o Imposto de Renda sobre pessoas físicas e jurídicas, tributa a distribuição de dividendos e altera alíquotas de tributação sobre alguns instrumentos financeiros. Com dividendos isentos desde sua criação, os FIIs passariam a ser tributados em 15% tanto na distribuição de dividendos quanto na realização de ganho de capital (atualmente 20%). Naturalmente, investidores de FIIs passaram por dias de apreensão após o anúncio, o que resultou em alta volatilidade no preço das cotas e no aumento do volume negociado, com quedas acumuladas do IFIX que atingiram até -6% entre os dias 25 e 28 de junho. Diante deste cenário, a VBI Real Estate rapidamente se uniu às outras gestoras e às entidades de classe do setor para organizar e dar publicidade aos motivos que justificam a manutenção da isenção dos dividendos. Em resumo, acreditamos que a defesa de argumentos justos e o engajamento dos investidores em geral pode levar o congresso a reverter o texto inicial do PL. Este engajamento já surtiu efeitos, como o texto substitutivo apresentado pelo relator do projeto na câmara, Dep. Celso Sabino, que preserva o modelo atual dos fundos imobiliários, o qual já produz externalidades muito positivas para economia do Brasil. Em nossa leitura, mesmo ainda sendo necessário o escrutínio do plenário, dificilmente o trecho referente aos FIIs voltará ao texto da reforma tributária.

Principais pontos da defesa do modelo atual de tributação dos FIIs:

- i) A exemplo do que tradicionalmente acontece nas economias desenvolvidas, os FIIs estão fazendo com que o mercado de capitais seja o principal indutor de investimentos no setor imobiliário, seja através da aquisição de ativos ou através da concessão de crédito. Tributar os FIIs neste momento pode reduzir a captação de novos recursos junto a investidores e, conseqüentemente, o volume de investimentos no setor. Este incentivo negativo, em nossa leitura, é um contrassenso, pois afeta diretamente o setor que responde por mais de 10 milhões de empregos e aproximadamente 7% do PIB, especialmente em um momento de retomada econômica no qual a renda, o emprego e o crescimento tem na construção civil seu principal indutor;
- ii) A pessoa física, majoritariamente representada por pequenos poupadores, são os principais investidores. De acordo com dados da B3, as PFs representam cerca de 73% da custódia dos FIIs. Dos 1,4 milhão de investidores, 60% tem até R\$ 10 mil em cotas de FIIs;
- iii) Tributar o dividendo dos FIIs geraria cerca de R\$ 1,0 bilhão de arrecadação incremental ao governo federal, porém, provavelmente reduziria o volume de novas ofertas no curto e médio prazo, resultando, por outro lado, na queda de arrecadação que se obtém através da tributação sobre as taxas de distribuição de novas ofertas, bem como a tributação sobre a taxa de administração paga pelas gestoras. Para ilustrar, estima-se que os R\$ 23 bilhões de ofertas realizadas em 2020 geraram cerca de R\$ 180 milhões em impostos. Portanto, o incremento líquido de arrecadação para a União seria pequeno perto do incentivo ao desenvolvimento econômico e à arrecadação indireta que os FIIs podem gerar.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de junho com R\$ 623,5 milhões alocados em CRI e FII, representando 62,9% do PL alocado². Aumentamos a exposição no CRI Boa Vista, totalizando R\$ 39,9 milhões. Adicionalmente, visando aproveitar o momento oportunístico observado em junho no mercado secundário, o Fundo também aumentou a exposição em fundos imobiliários de CRI que em 30/06 representava 2,4% do PL do Fundo. Ao final do mês, 60,5% do PL² do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 12,2% a.a., prazo médio de 4,8 anos e spread médio de 3,6% 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.

Com o encerramento da 5ª Emissão de Cotas, a equipe de Gestão estima alocar rapidamente os recursos captados na oferta assim como foi feito em todas ofertas anteriores do VBI CRI. Vale destacar que os CRI do pipeline estão em estágio avançado de estruturação e *due diligence*.

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%	36%	5,1	3,2%	8,3%	11,8%	6,6%	10,0%
IPCA+	38%	62%	4,6	7,2%	4,9%	12,5%	5,6%	13,2%
IGP-M+	1%	1%	2,6	5,3%	3,0%	8,5%	2,3%	7,8%
TOTAL	60,5%	100%	4,8			12,2%		12,0%

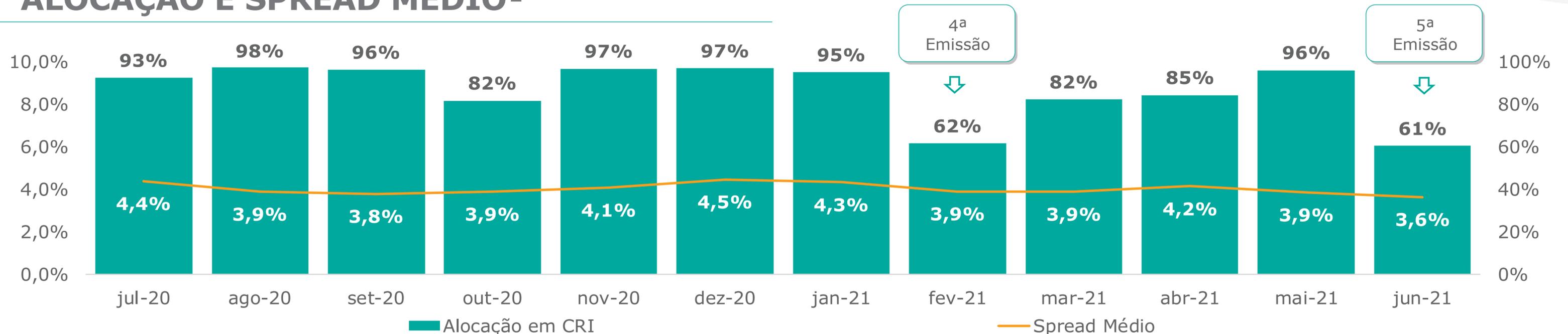
¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/06/2021;

²Com base no PL de 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



ALOCAÇÃO E SPREAD MÉDIO¹



¹Com base no PL de 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

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% 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).

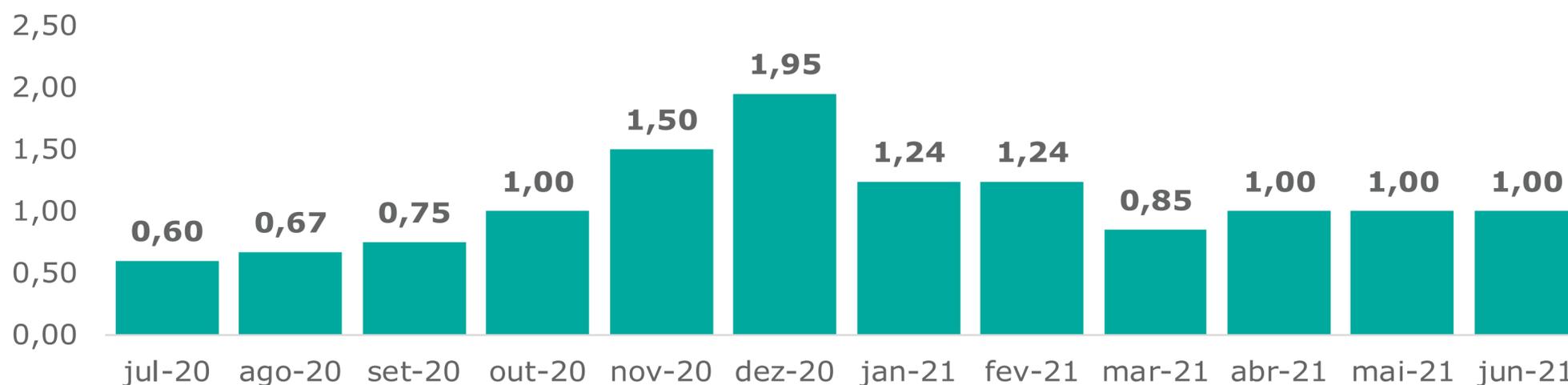
Note que a gestão tem mantido um nível elevado de alocação e um spread médio em torno de 4% a.a.

RENDIMENTOS

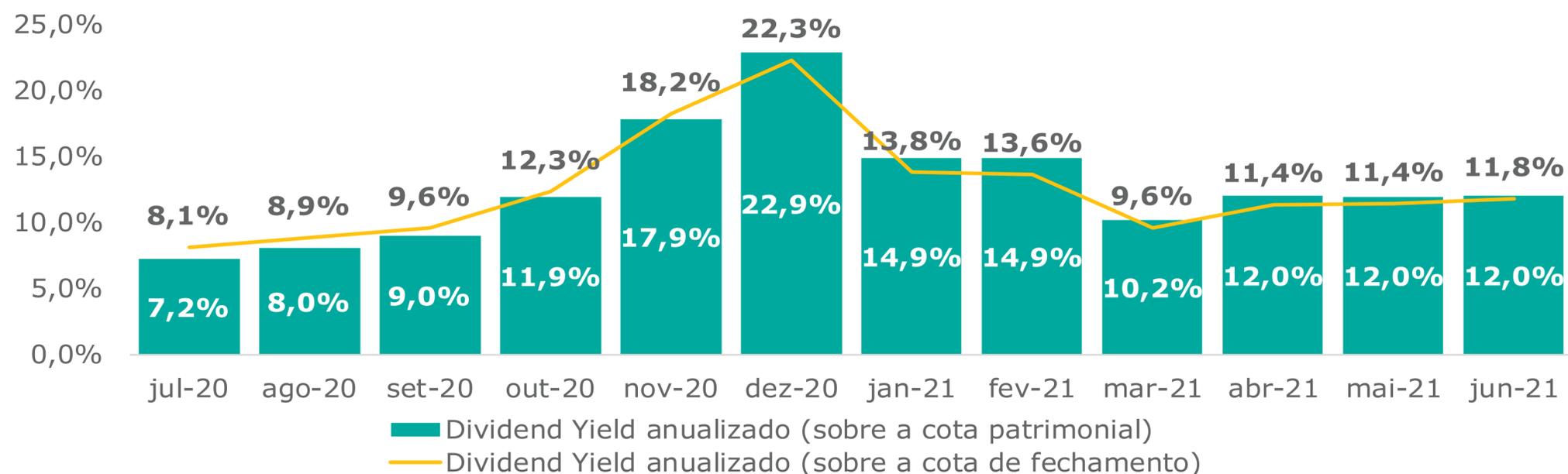


Com base no resultado de junho, foi anunciado em 08/07 o valor de R\$ 1,00/cota como distribuição de dividendos, que foram pagos aos cotistas no dia 16/07. Este montante representa *dividend yield* de 12,0% a.a. sobre o PL do fundo em 30/06 (R\$ 99,94) ou ainda 11,8% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,54) em 30/06. Adicionalmente, foram pagos aproximadamente R\$ 0,28 aos recibos de cotas CVBI14 (cotistas que exerceram ao direito de preferência na 5ª Emissão) e R\$ 0,06 aos recibos de cotas CVBI13 (novos cotistas que aderiram à 5ª Emissão). O Fundo encerrou junho com uma reserva acumulada de R\$ 0,18 por cota¹. 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 EMISSÃO	2ª EMISSÃO	3ª EMISSÃO	4ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
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	20,4%	17,5%	15,4%	3,7%	0,0%
Valor da Cota na B3	101,54	101,54	101,54	101,54	101,54
Varição da Cota na B3	1,5%	-1,7%	-1,0%	2,1%	-2,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	21,9%	15,8%	14,5%	5,8%	-2,0%
% Taxa DI	319%	317%	388%	607%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁵	375%	373%	457%	714%	N.A.

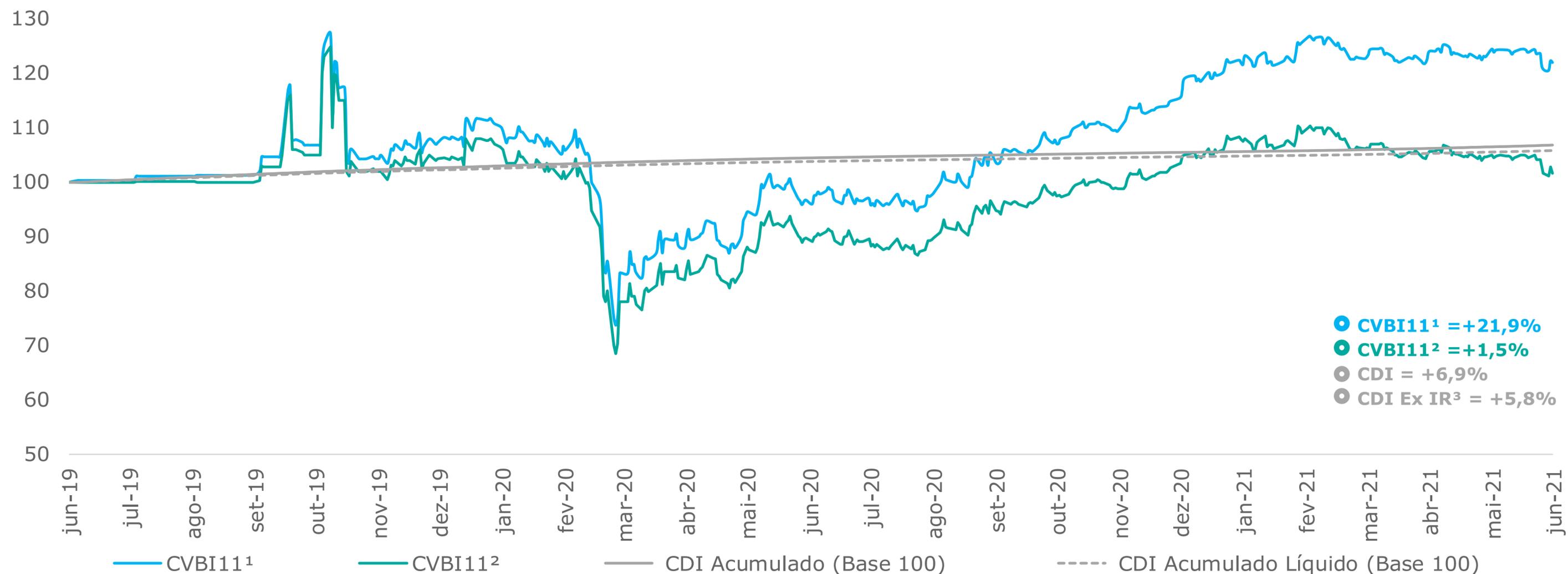
⁴Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁵Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

RENTABILIDADE



Em 30/06, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,54, 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

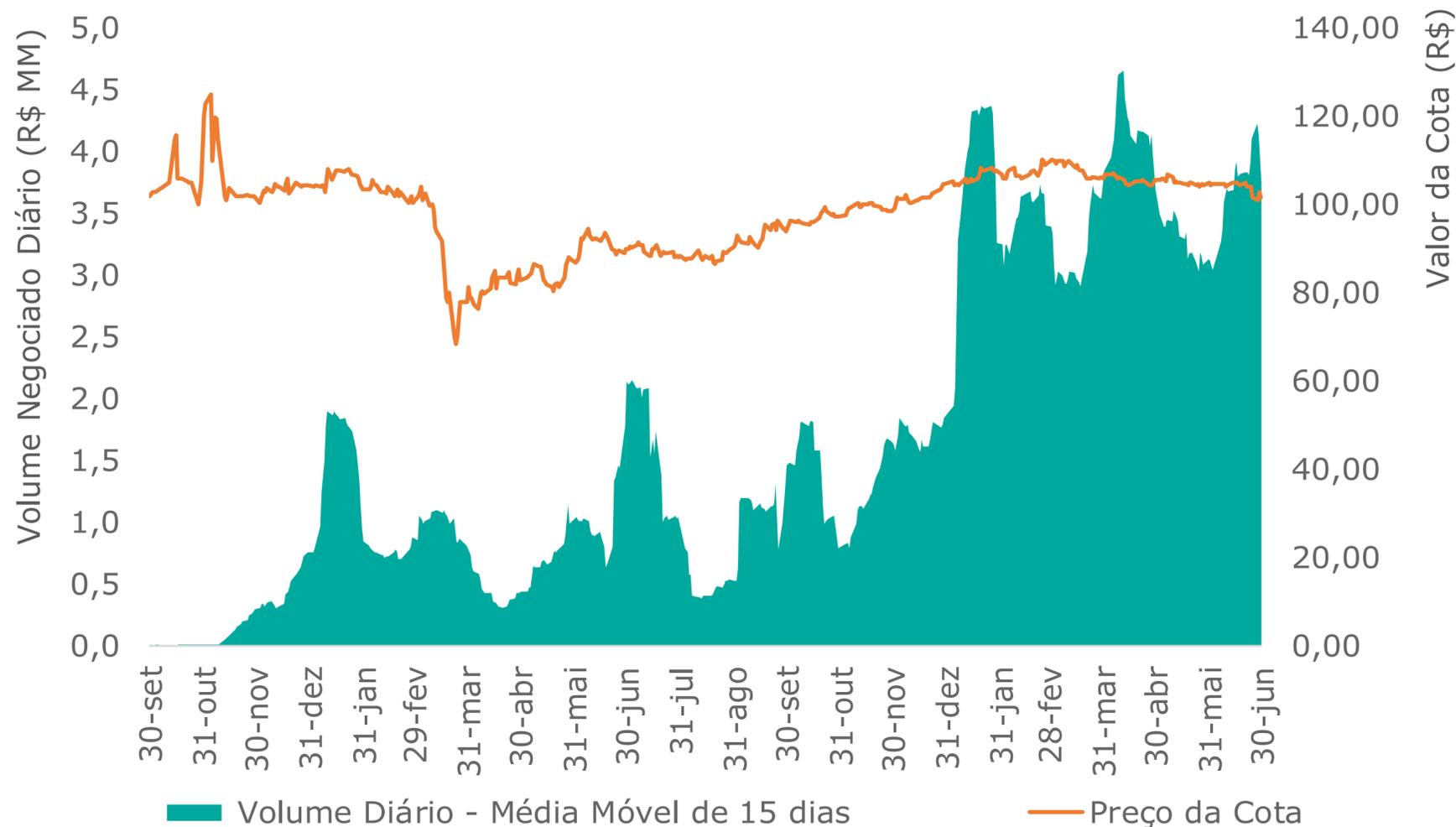


LIQUIDEZ



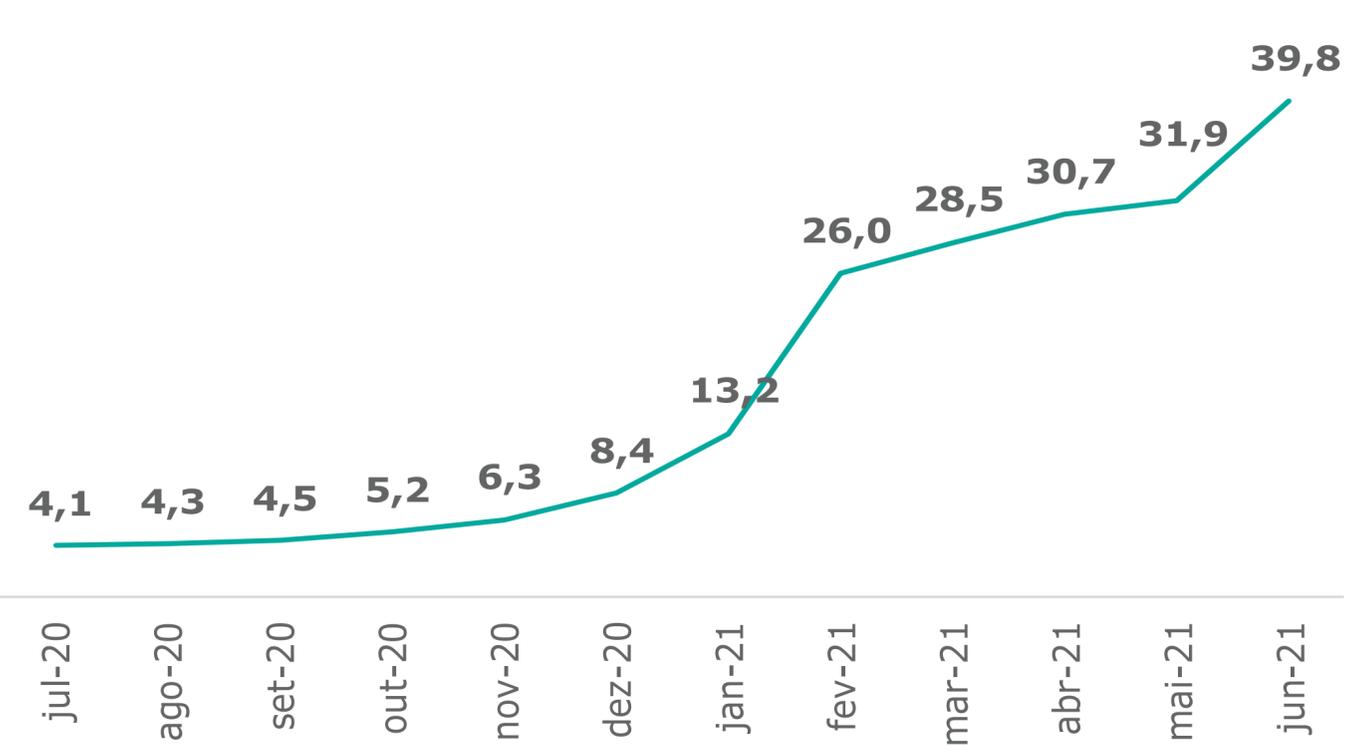
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,0 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 83,6 milhões, o que corresponde a 13,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 39,8 mil cotistas, representando um aumento de 25% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

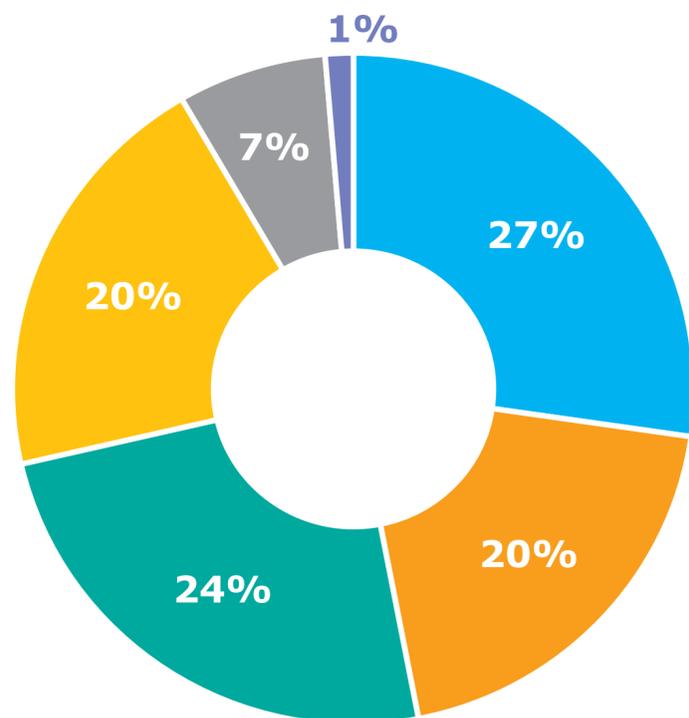
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹

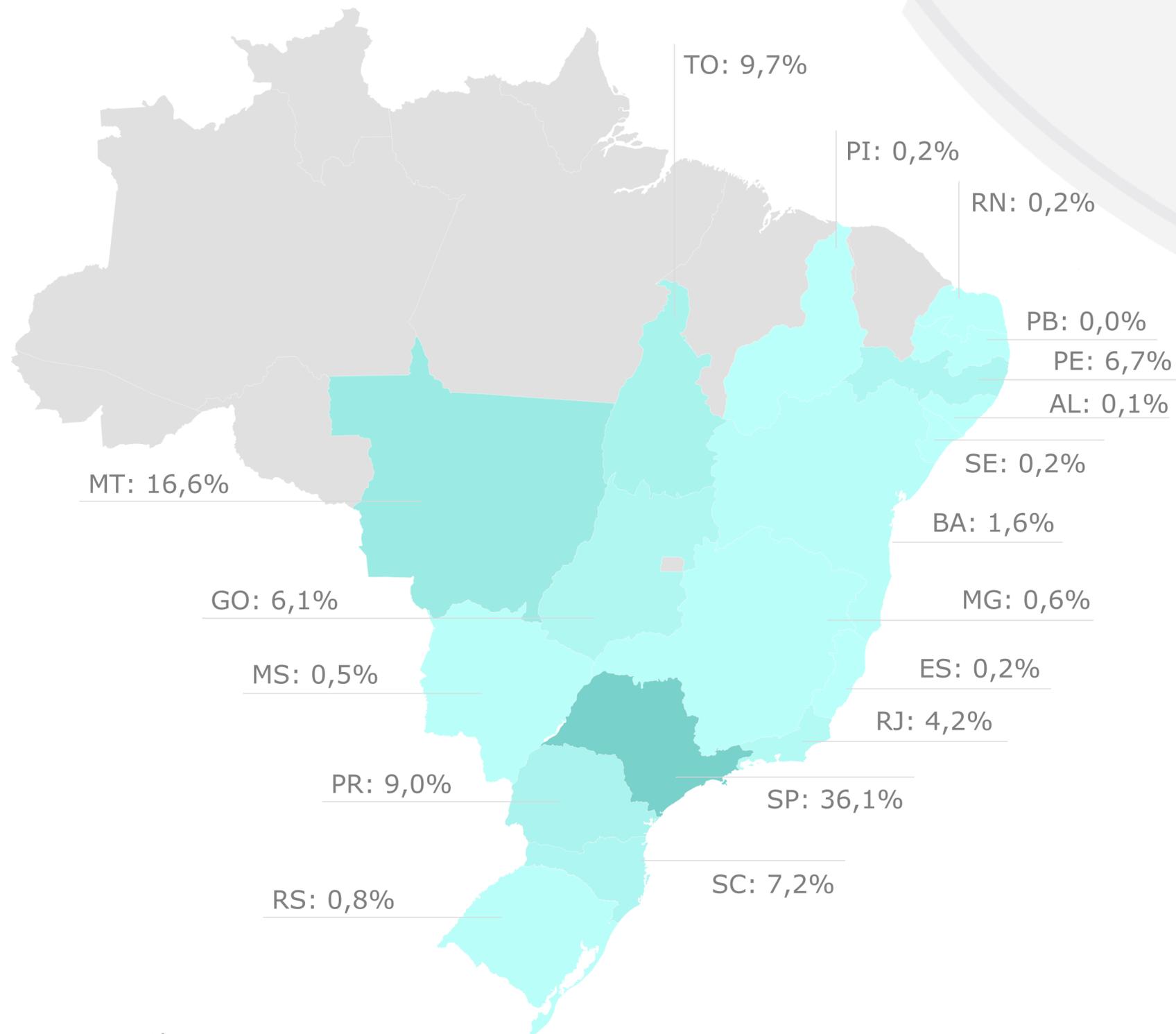


DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



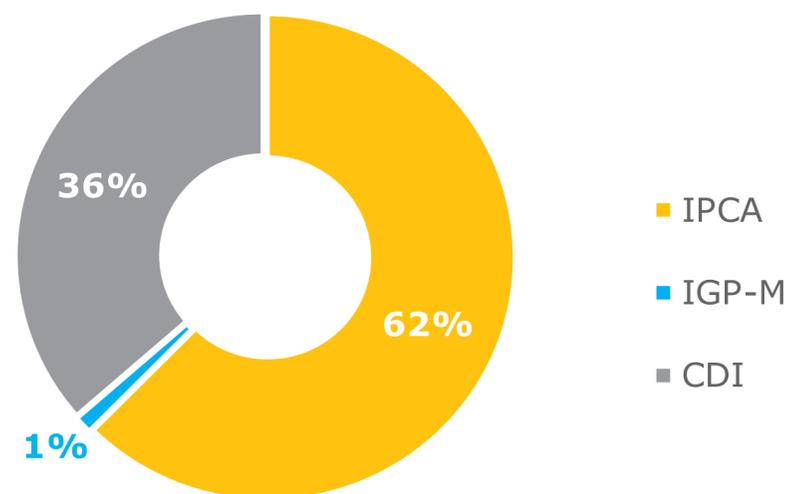
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

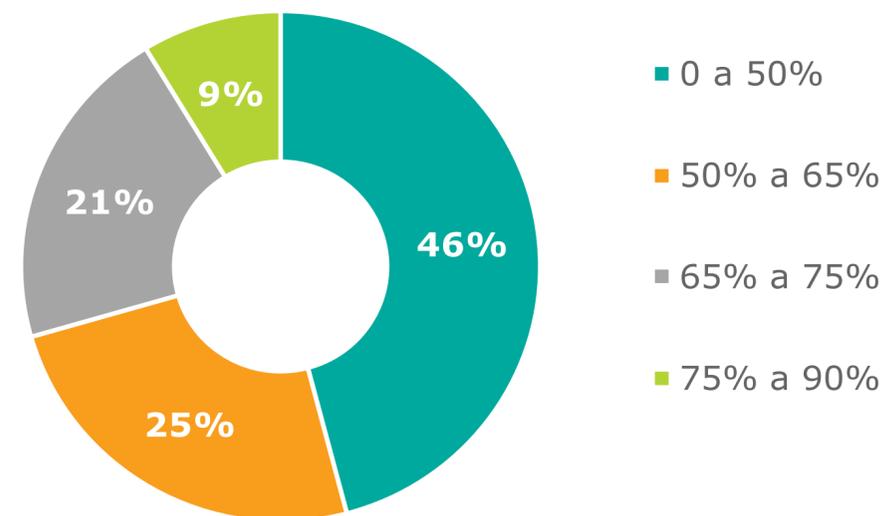


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

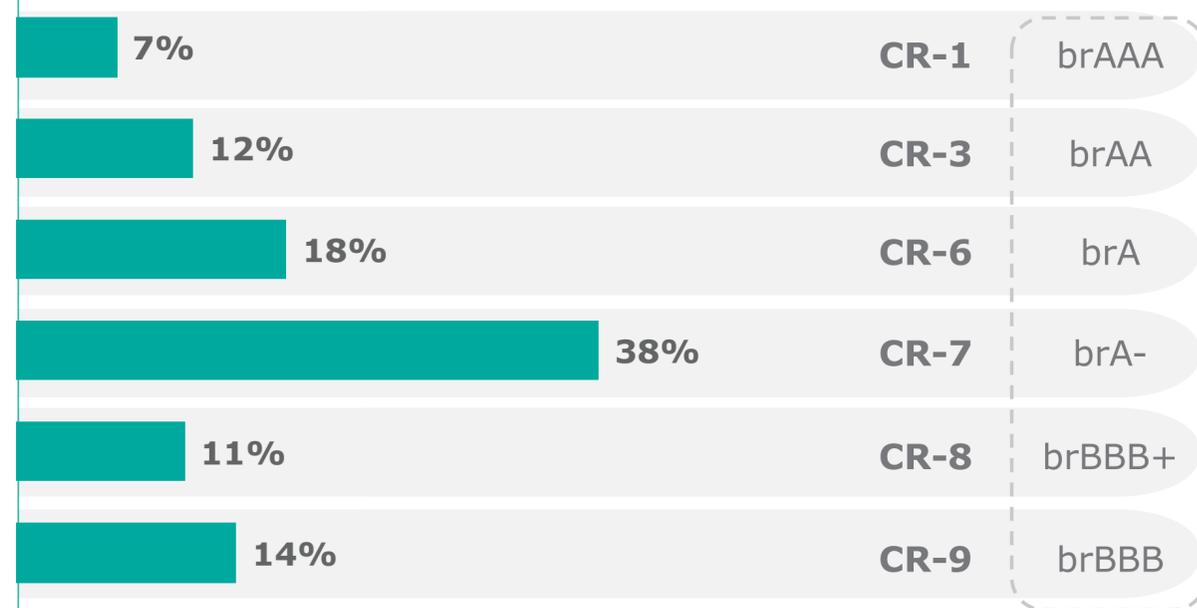
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



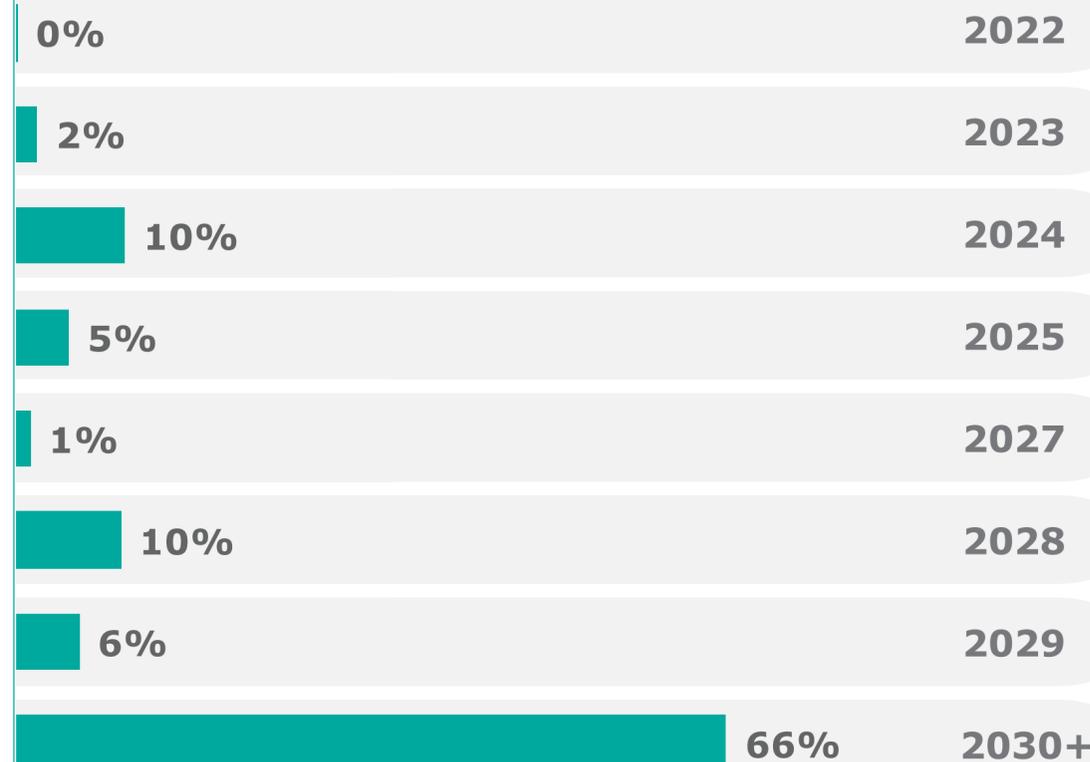
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR RATING



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



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

Clique aqui para ler nossa Política de Crédito na íntegra



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

	JUN-21	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	4,9	33,9	60,2
Outras Receitas	0,1	0,9	1,6
Receita - Total	5,0	34,7	61,8
Despesas – Total¹	(1,3)	(2,7)	(5,9)
Resultado Operacional	3,7	32,1	55,8
Resultado Financeiro Líquido	0,4	0,9	1,0
Lucro Líquido	4,1	32,9	56,9
Reserva de Lucro	2,3	(0,7)	(1,9)
Resultado Distribuído²	6,4	32,2	55,0
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	1,00	6,33	12,80

¹A Linha de despesas foi afetada positivamente pela reversão da provisão referente aos custos da 4ª Emissão de Cotas;

²Distribuição total inclui distribuições extraordinárias realizadas para os recibos de cotas CVBI12, CVBI13 e CVBI14.

BALANÇO PATRIMONIAL



VALOR COTA PATRIMONIAL

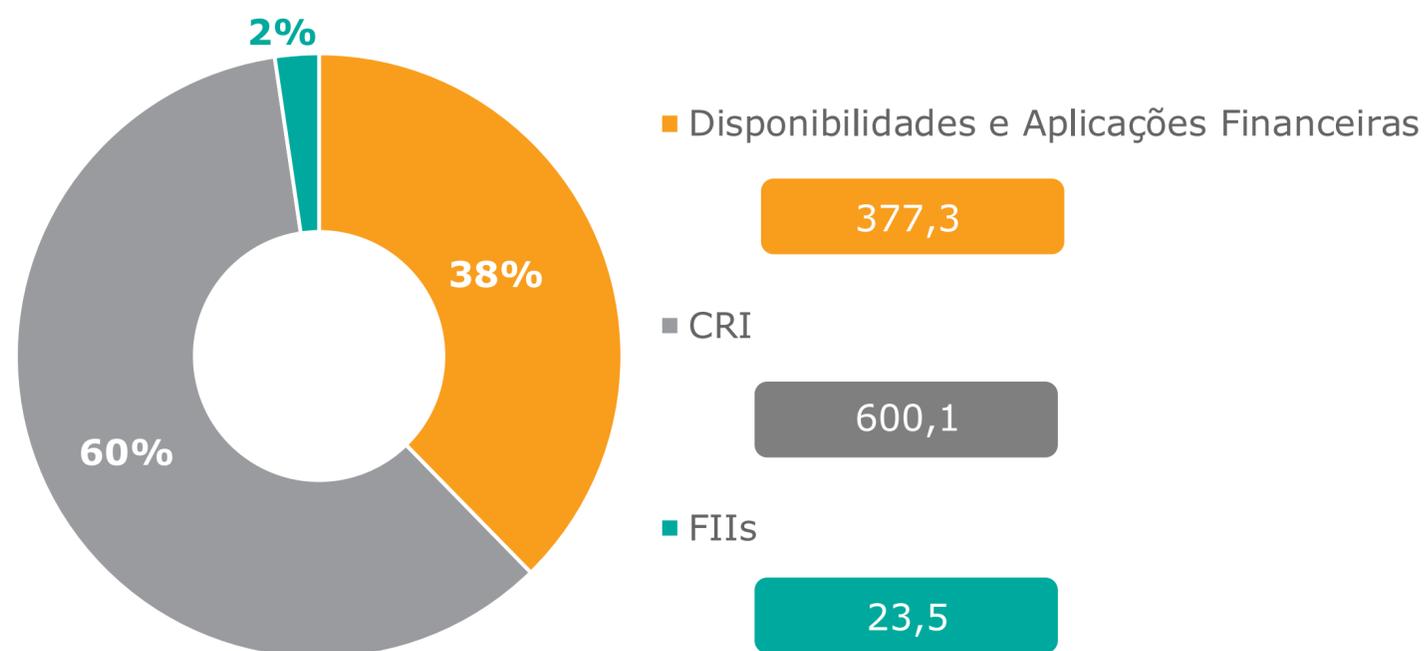
R\$ 99,94



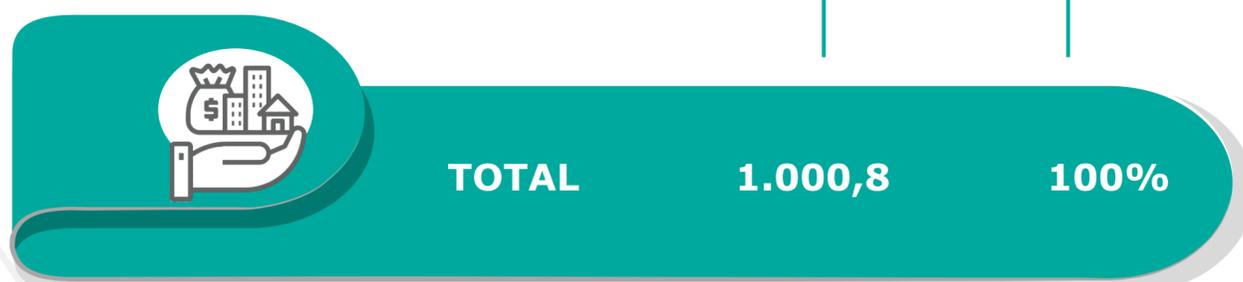
VALOR COTA DE MERCADO

R\$ 101,54

ATIVO (Em R\$ milhões)



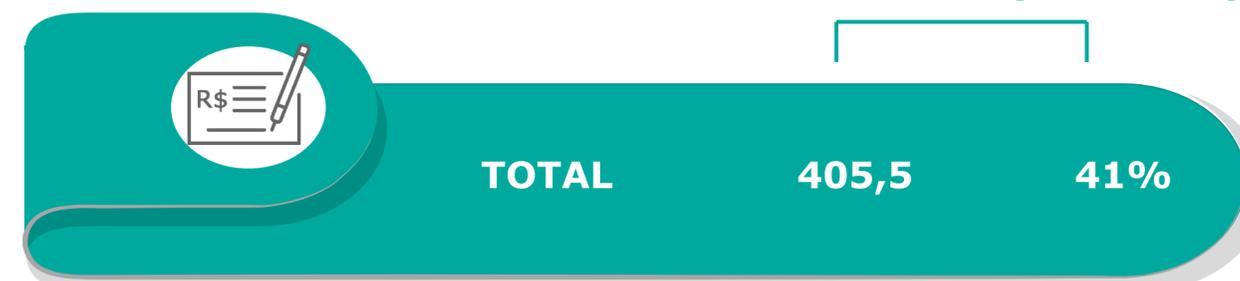
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

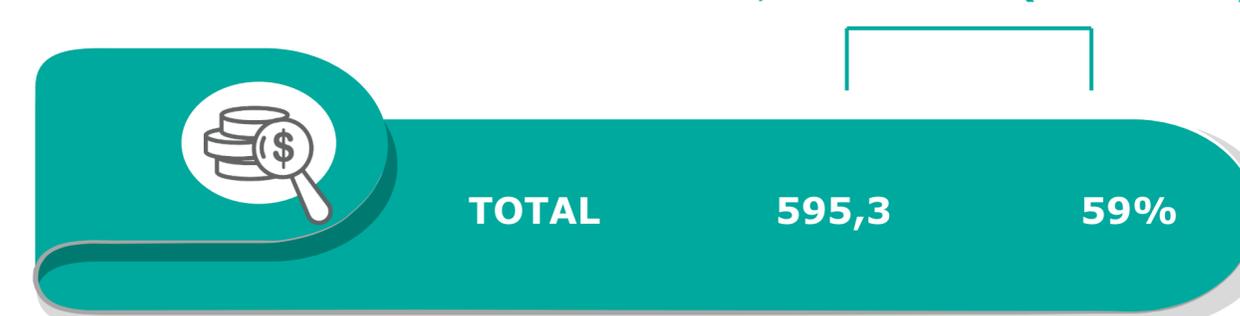
Valores a Pagar	9,5	1%
Cotas a Integralizar ¹	396,0	40%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



RESIDENCIAL

R\$ 146,8 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	10,2	1,0%	SP	Isec	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	2,7 anos	set-29	CR-3	41%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	7,4	0,7%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,4 anos	ago-23	CR-9	54%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa - Multiprojetos	35,2	3,5%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	CDI	6,0%	5,9%	2,6 anos	set-24	CR-7	49%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	25,5	2,6%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,5 anos	nov-24	CR-6	59%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,3	2,8%	SP	Isec	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	3,0 anos	fev-25	CR-7	35%	AFI, AFS, CFR, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	19,0	1,9%	MT	Isec	21C0662763	IPCA	6,0%	6,0%	6,3 anos	mar-36	CR-8	72%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,4	1,8%	MT	Isec	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,7 anos	mar-36	CR-8	71%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	4,8	0,5%	RS	True	20K0754354	IPCA	9,8%	9,0%	2,2 anos	dez-23	CR-7	58%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.

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 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOGÍSTICA

R\$ 121,2 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%	7,8 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI CLE B	40,6	4,1%	SP	True	19L0811248	CDI	1,5%	1,5%	7,8 anos	dez-39	CR-6	57%	AFI, CFRA.
CRI JCA	40,0	4,0%	SP, RJ, MG, PR, SC	Isec	21D0782031	CDI	2,5%	3,0%	4,2 anos	mai-31	CR-9	75%	AFI, CFRA, FR, Aval e Subordinação.



SHOPPING

R\$ 118,1 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	19,3	2,0%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,8 anos	out-34	CR-9	72%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	19,3	2,0%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,8 anos	out-34	CR-9	72%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	39,9	4,0%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,9%	4,8 anos	jun-32	CR-1	39%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	39,5	4,0%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,6%	6,2 anos	jul-32	CR-3	49%	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 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOTEAMENTO

R\$ 163,7 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 Colorado A	0,4	0,0%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	IPCA	10,0%	9,5%	1,7 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%	6,6%	1,5 anos	set-25	CR-7	32%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI Ecocil	0,9	0,1%	RN	Isec	14F0691837	IGP-M	12,9%	12,9%	0,3 anos	mar-22	CR-9	9%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FD.
CRI BrDU	5,9	0,6%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IGP-M	9,5%	4,1%	2,9 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI BrDU IV A	21,1	2,1%	MT, SP e GO	Isec	20A0964303	IPCA	9,0%	8,0%	3,6 anos	fev-34	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI BrDU IV B	2,5	0,3%	MT, SP e GO	Isec	20A0964304	IPCA	12,0%	12,1%	3,5 anos	dez-31	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Toscana A	5,9	0,6%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	67%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	5,9	0,6%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	67%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	7,4	0,7%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,3%	3,3 anos	jul-29	CR-7	67%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,2	2,9%	MT	Isec	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,5 anos	fev-34	CR-7	52%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	24,1	2,4%	MT e GO	Isec	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,8 anos	jul-30	CR-7	38%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	58,4	5,9%	TO	Isec	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	2,7 anos	fev-28	CR-7	33%	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 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

VAREJO

R\$ 42,4 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%	5,2%	6,2 anos	mai-35	CR-3	90%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	30,1	3,0%	SP e RJ	Isec	20I0777292	IPCA	5,5%	5,6%	6,2 anos	set-35	CR-8	67%	AFI, AFS, CFRA, FR.

EDUCACIONAL

R\$ 8,0 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 Cogna Santo André	8,0	0,8%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	3,0 anos	jul-27	CR-3	43%	AFI, CFRA, 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 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

CARTEIRA DE ATIVOS

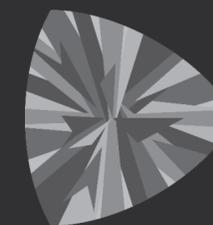


FII EM CARTEIRA

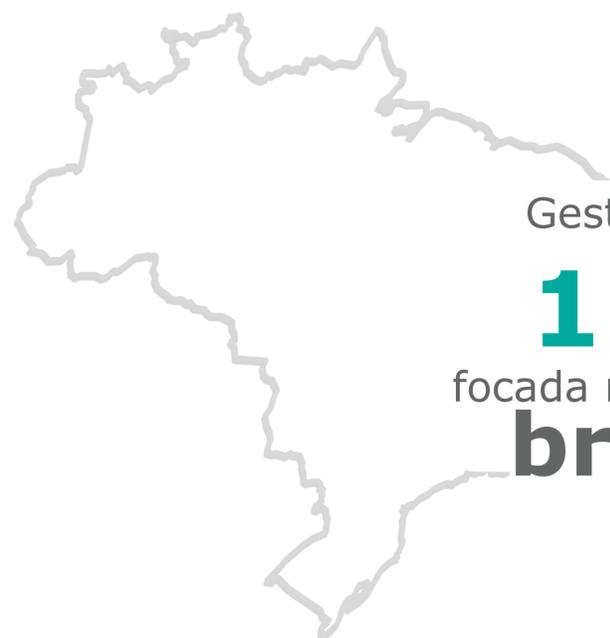
ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL ¹	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
KNCR11	9,8	1,0%	Recebíveis	Kinea Rendimentos Imobiliários
BARI11	9,0	0,9%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários
KNIP11	3,0	0,3%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
RBRR11	0,5	0,0%	Recebíveis	RBR Rendimento High Grade
PLCR11	0,4	0,0%	Recebíveis	Plural Recebíveis Imobiliários
KNHY11	0,3	0,0%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CPTS11	0,2	0,0%	Recebíveis	Capitânia Securities II
MCCI11	0,2	0,0%	Recebíveis	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
23,5		2,4%		

¹Com base no PL de 30/06 ajustado com as cotas a integralizar da 5ª Emissão de Cotas.

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

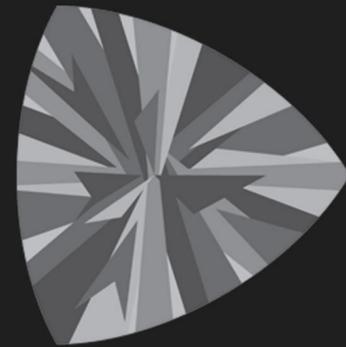


75

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.