

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Junho | 2022

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

11.010.326

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

1,05% a.a. sobre o Valor
de Mercado¹ do Fundo,
sendo 0,90% repassado
ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

Não há



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

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



JUNHO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.097,8 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 99,71	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 1.095,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 99,50	P/B 1,00x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 2,9 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,30	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 15,7%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 15,6%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 14,2%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 14,1%	% PL ALOCADO EM CRI 86,8%
			% PL ALOCADO EM FII 11,9%	NÚMERO DE COTISTAS 63.416	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/06;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/06;

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de junho com mais de R\$ 1,08 bilhão alocados em CRI e FII, representando 98,7% do PL alocado. Durante o mês de junho, o Fundo adquiriu R\$ 59,8 milhões do CRI Salinas Premium Sr à taxa de IPCA + 9,35% a.a.. Para saber mais detalhes sobre esta nova operação, [clique aqui](#). Em 30/06, 86,8% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 15,0% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 1,9% a.a. No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência. Adicionalmente, o Fundo possui 7 fundos imobiliários resultando em uma exposição de 11,9% 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+	14,7%	17,0%	2,5	4,4%	12,9%	17,8%	13,8%	18,8%
IPCA+	72,0%	83,0%	4,8	7,1%	6,8%	14,4%	6,8%	14,4%
TOTAL	86,8%	100%	4,4			15,0%		15,2%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/06/2022.



VBI
REAL ESTATE

&

PÁTRIA

No dia 01 de julho, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 09 de junho de 2022, a **VBI Real Estate** e o **Pátria Investimentos** concluíram a operação de associação entre as partes.

Seguimos com a nossa gestão de **transparência**, **compromisso** com **nossos clientes** e busca por **investimentos de excelência**, porém **mais fortes**, **complementares** e com uma **meta: crescer a cada dia** na indústria de fundos imobiliários.

Reforçamos que essa transação **não implicará** em qualquer alteração no **#TIMEdeGESTÃO** da **VBI** em nenhum dos nossos fundos, dessa forma, **toda a visão estratégica continuará sendo guiada por nossos fundamentos e expertises**, adquiridos ao longo dos mais de **15 anos de atuação** no mercado imobiliário.

[Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra

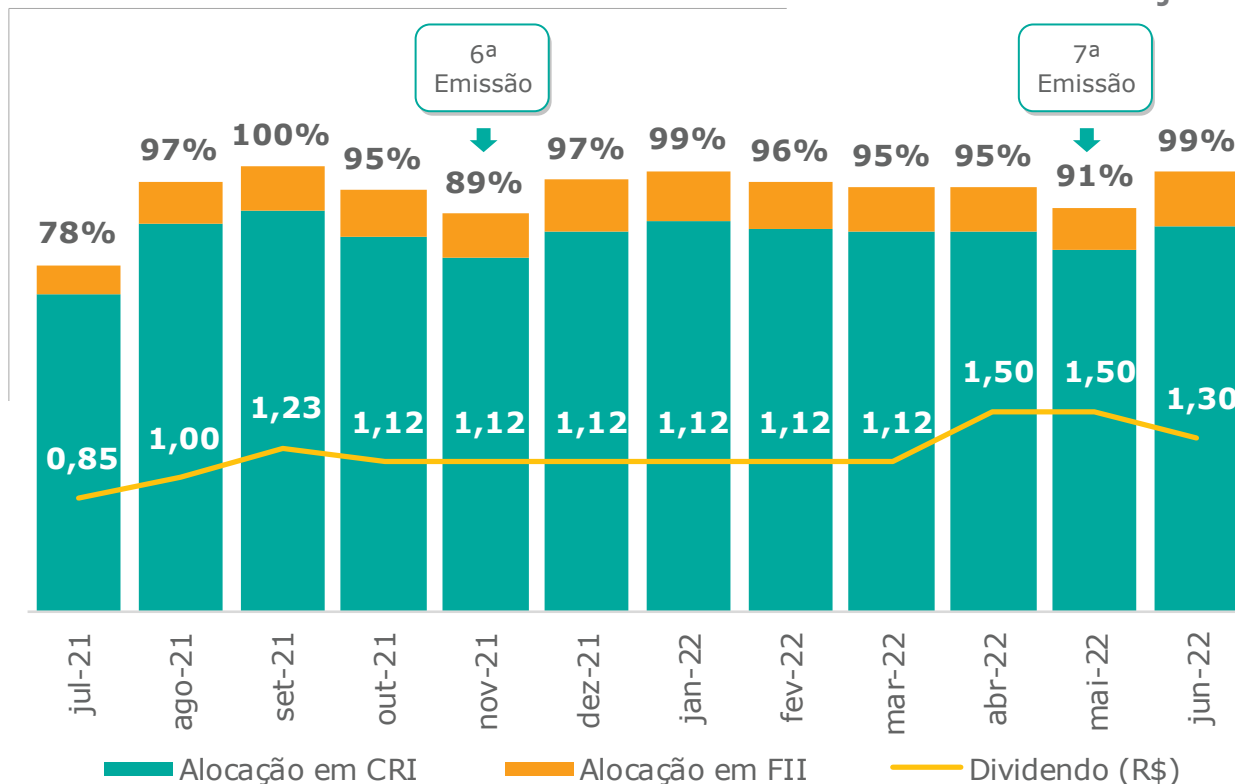
Quem é o **Pátria Investimentos**?

- Um dos **líderes** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **30 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Principais **segmentos de atuação**: **private equity**, **infraestrutura** e **crédito**;
- Soma **US\$27,6 bilhões** de **ativos sob gestão**.

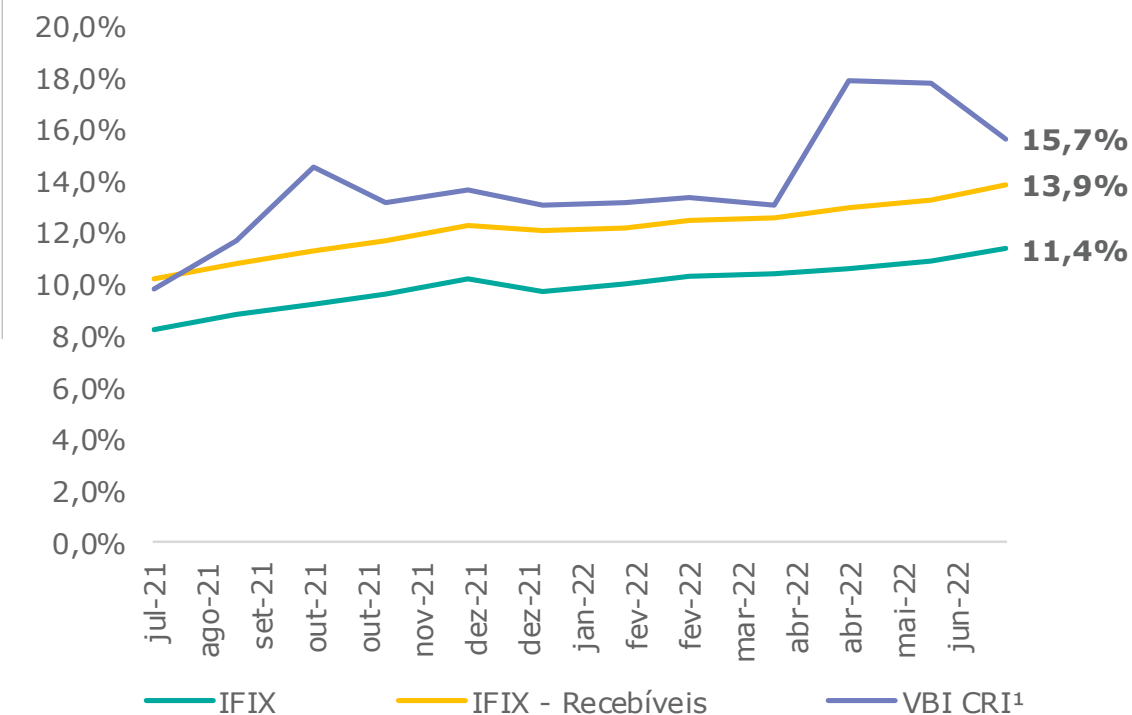
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO¹



HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs (anualizado)



O *dividend yield* anualizado do VBI CRI nos últimos meses apresentou retorno acima do IFIX do segmento de recebíveis, mantendo uma rentabilidade atrativa aos cotistas superior ao mercado.

¹Dividend Yield do VBI CRI (CVBI11) é calculado sobre a cota de fechamento.

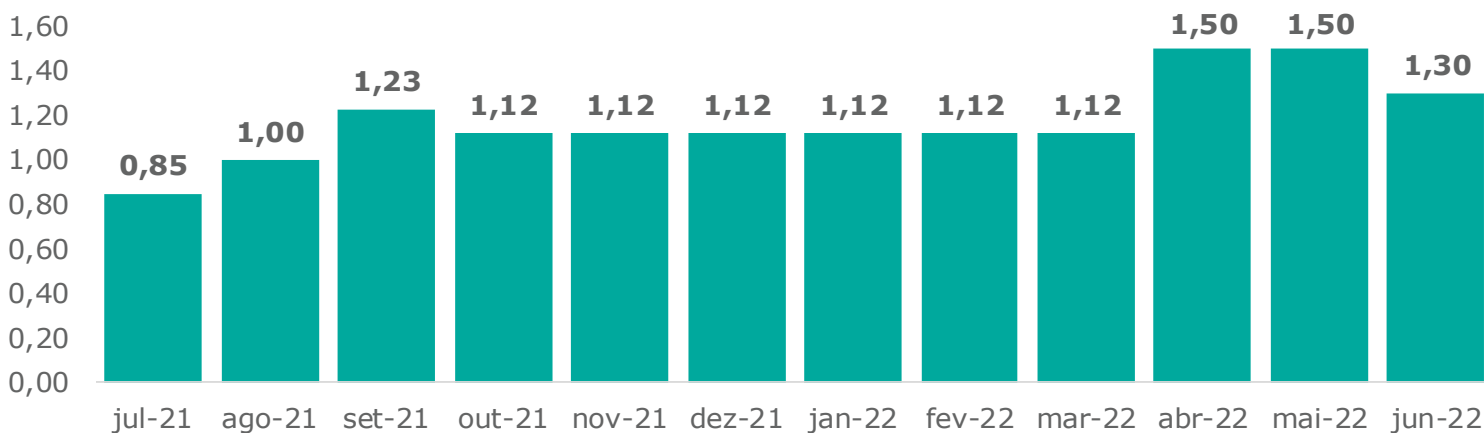
RENDIMENTOS



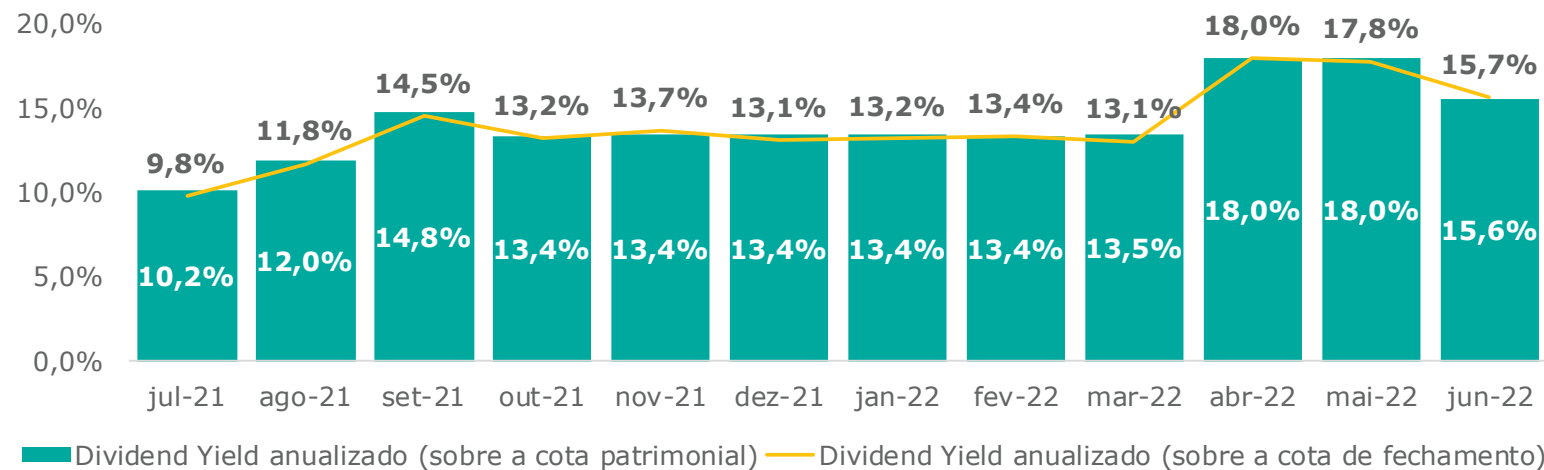
Com base no resultado de junho, foi anunciado em 08/07, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,30/cota pagos aos cotistas em 15/07. Este montante representa *dividend yield* de 15,6% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 99,71) ou ainda 15,7% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 99,50) em 30/06. O Fundo encerrou junho com uma **reserva acumulada de R\$ 0,42 por cota**.

Note que os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º 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	6ª EMIÇÃO ³	7ª EMIÇÃO ³
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2019	27/01/2020	05/03/2021	25/06/2021	17/12/2021	03/06/2022
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52	103,70	103,57	101,00	99,88
Dividend Yield¹	34,5%	31,2%	29,2%	17,3%	13,6%	8,7%	1,3%
Valor da Cota na B3	99,50	99,50	99,50	99,50	99,50	99,50	99,50
Variação da Cota na B3	-0,5%	-3,7%	-2,9%	-4,1%	-3,9%	-1,5%	-0,4%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	34,0%	27,5%	26,2%	13,3%	9,7%	7,2%	0,9%
% Taxa DI	213%	197%	209%	139%	113%	126%	157%
% Taxa DI Gross-up²	250%	232%	246%	163%	133%	149%	185%

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;

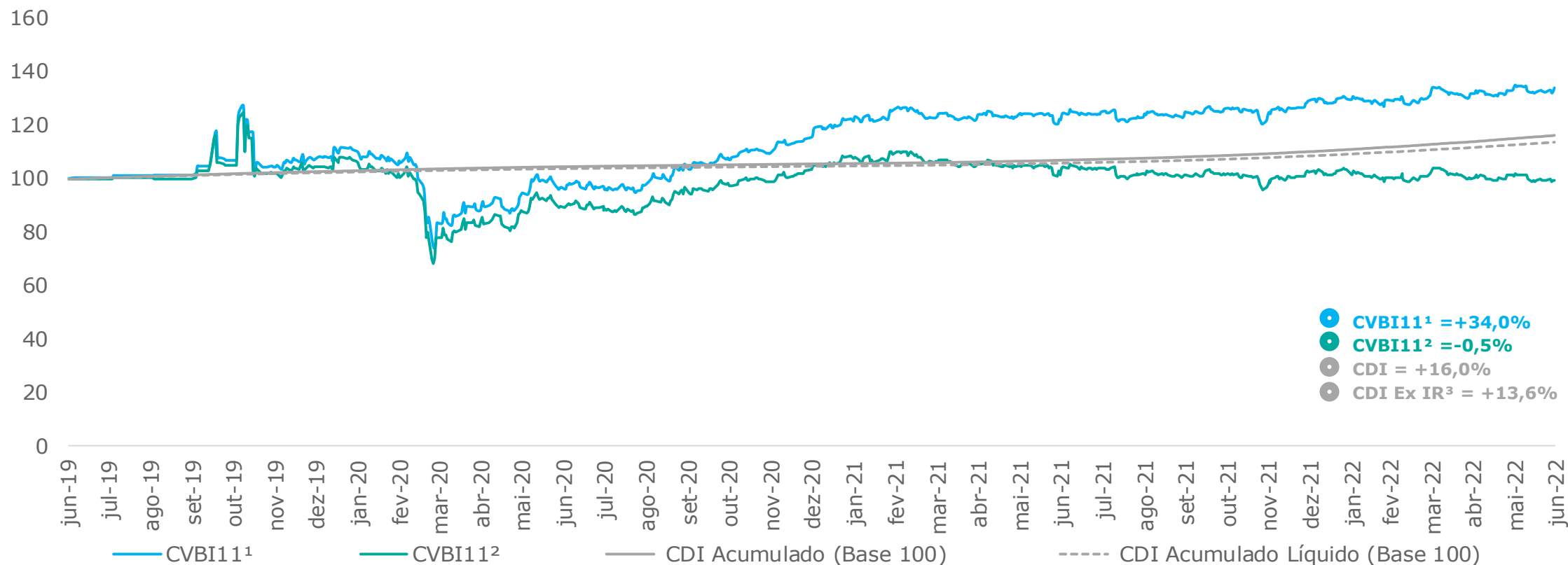
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

RENTABILIDADE



Em 30/06, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,50, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,71. 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;

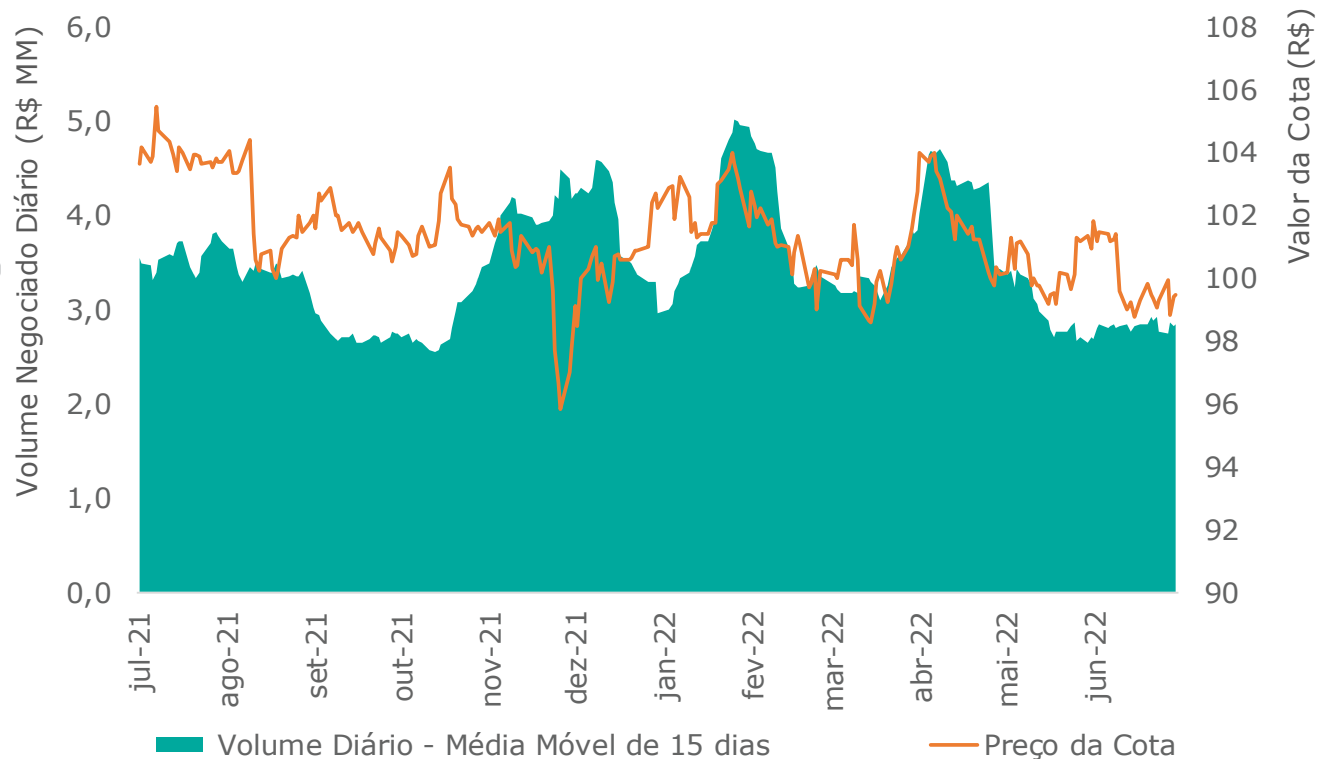
³CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



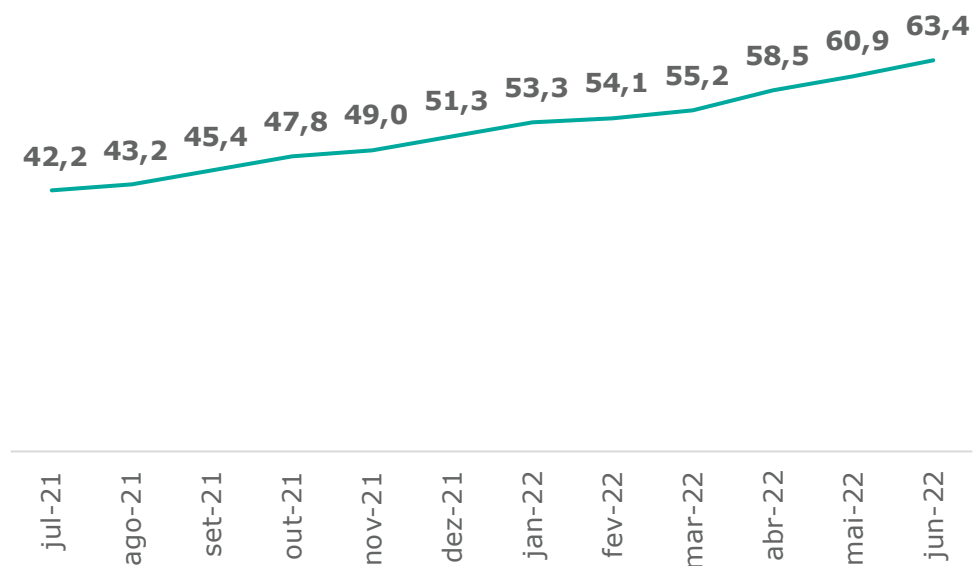
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,9 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 60,2 milhões, o que corresponde a 5,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 63,4 mil cotistas, representando um aumento de 4% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

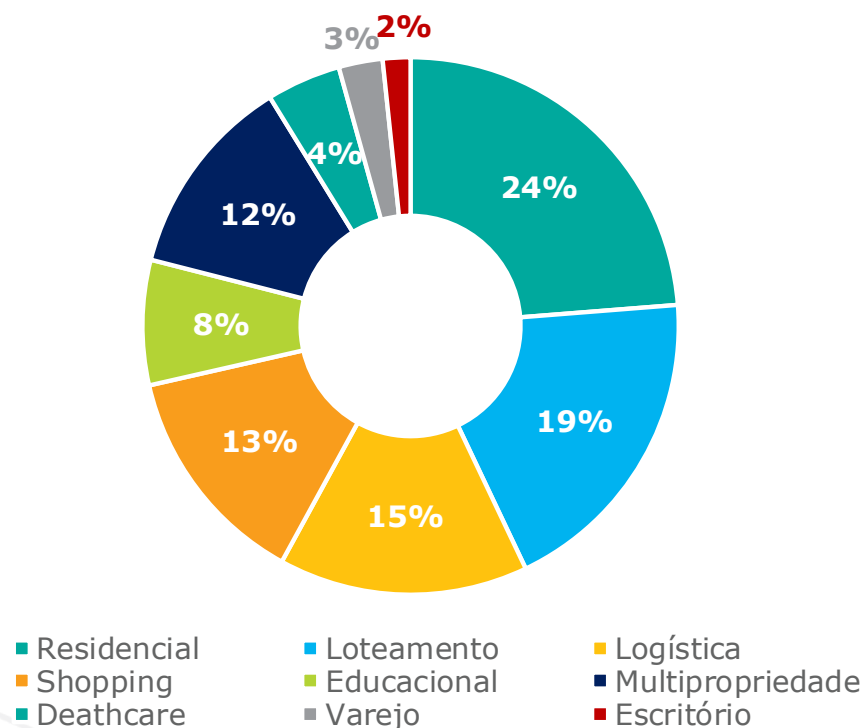
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹

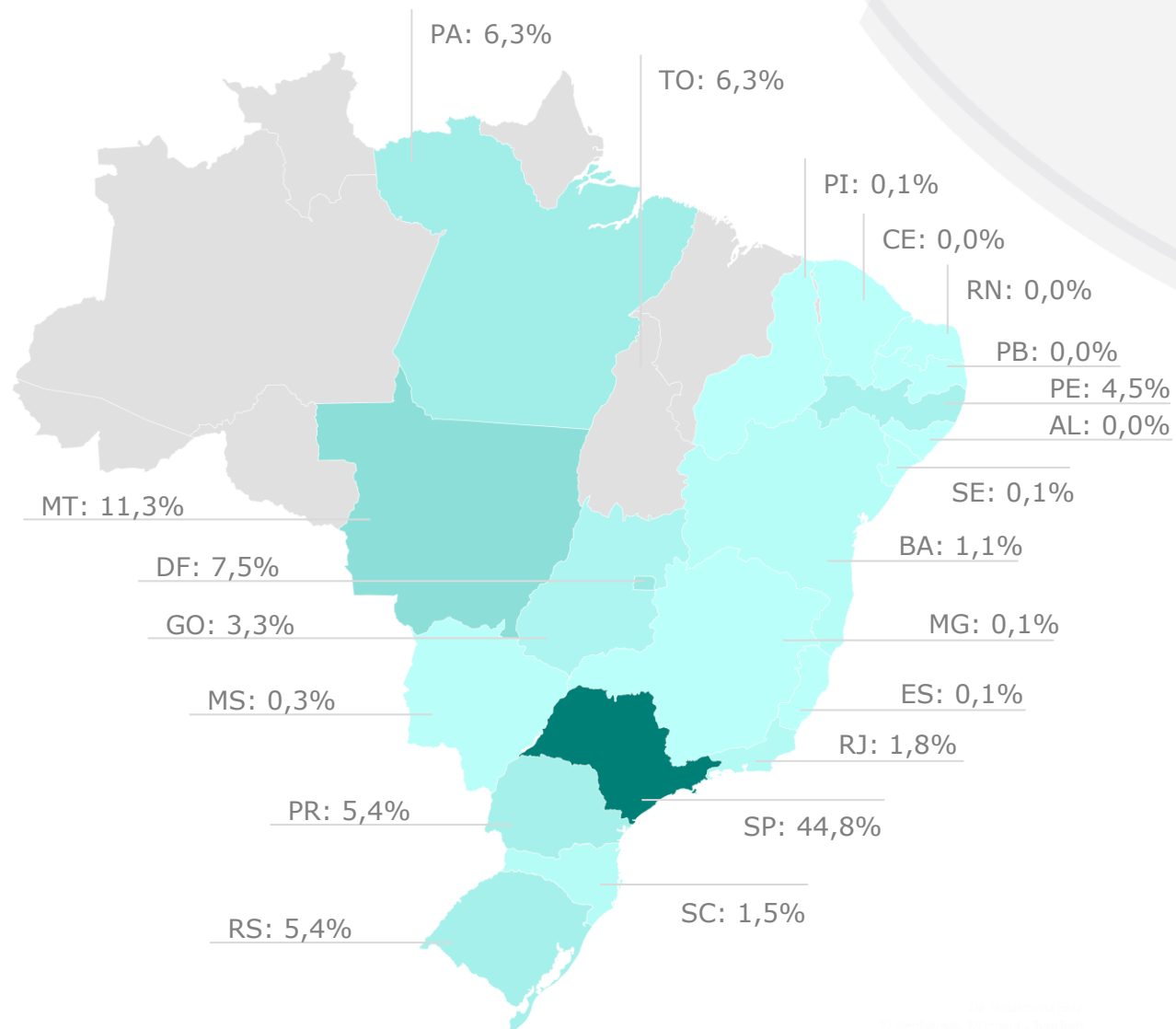


DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



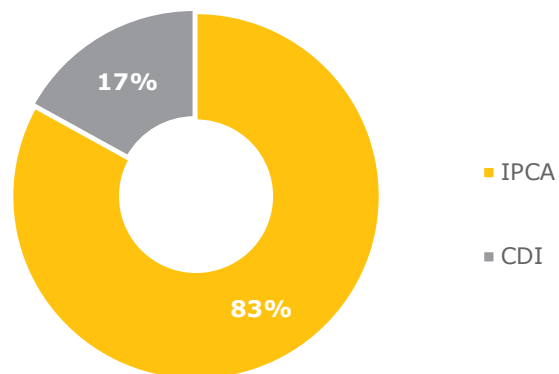
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

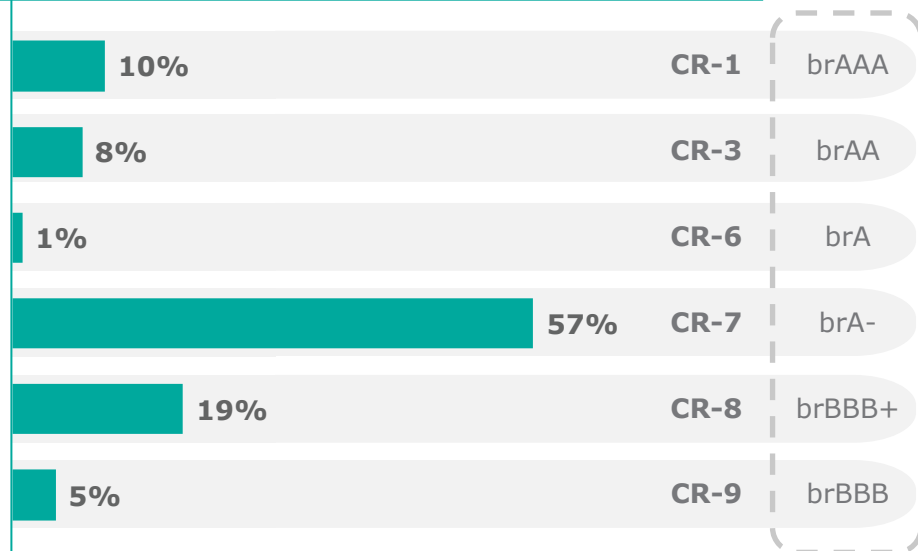


CARTEIRA DE ATIVOS¹

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR RATING

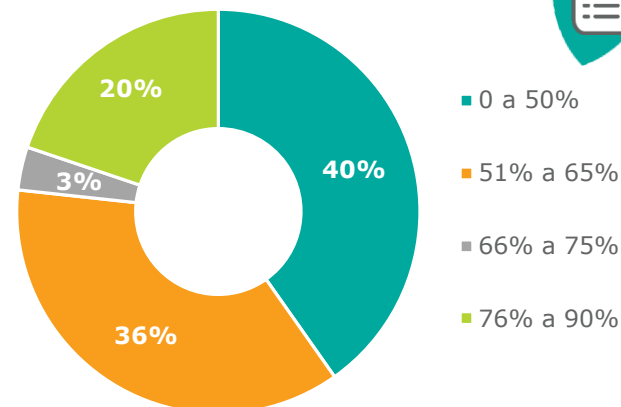


¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

VBI REAL ESTATE

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

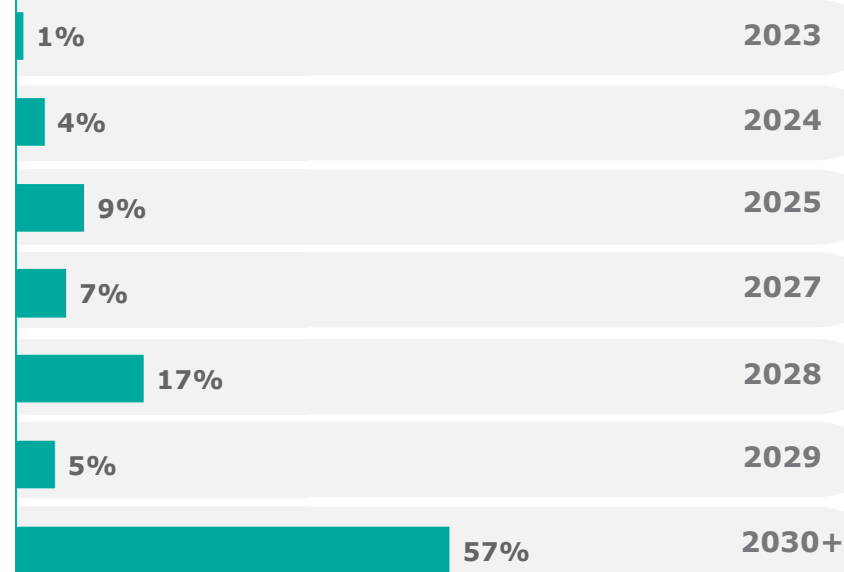
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



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

LTV Médio Ponderado de 56%

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JUN-22 R\$ MM	JUN-22 R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12 M
Receita com CRI	12,3	1,11	80,3	142,9
Outras Receitas	1,0	0,10	6,2	11,2
Receita - Total	13,3	1,21	86,5	154,1
Despesas – Total	(1,0)	(0,09)	(6,0)	(11,5)
Resultado Operacional	12,3	1,12	80,5	142,6
Resultado Financeiro Líquido	0,9	0,08	3,1	6,1
Lucro Líquido	13,2	1,20	83,6	148,7
Reserva Inicial	(5,7)	(0,52)	(2,4)	(1,9)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	1,1	0,10	(2,2)	(2,7)
Reserva Final	(4,6)	(0,42)	(4,6)	(4,6)
Resultado Distribuído¹	14,3	1,3	81,4	146,0
Resultado Distribuído para CVBI11	14,3	1,3	81,2	145,7

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

BALANÇO PATRIMONIAL¹



VALOR COTA PATRIMONIAL

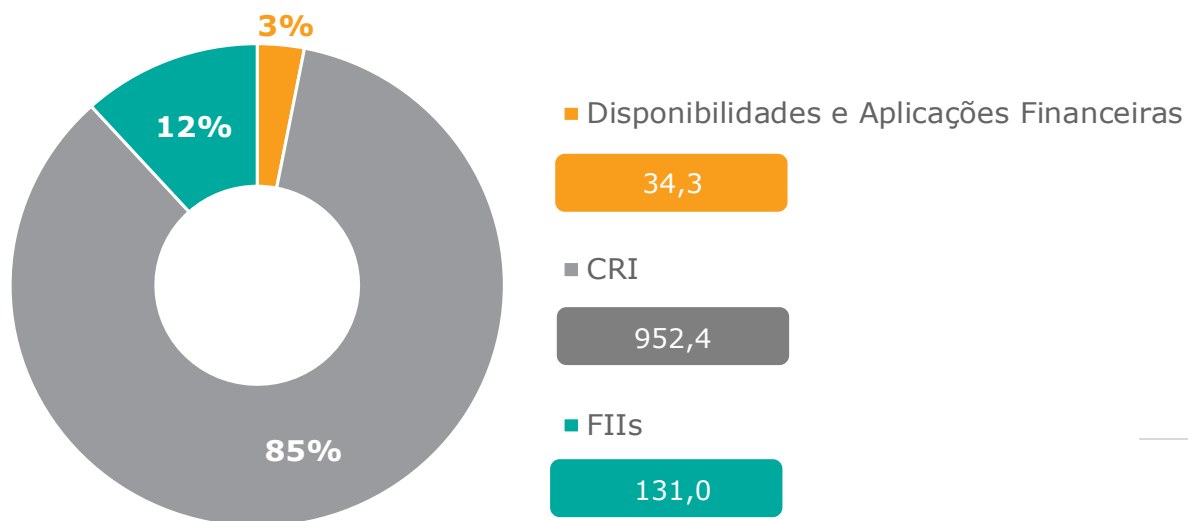
R\$ 99,71



VALOR COTA DE MERCADO

R\$ 99,50

ATIVO (em R\$ milhões)



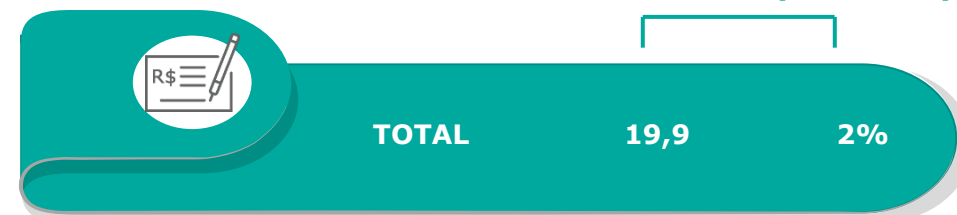
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (em R\$ milhões)

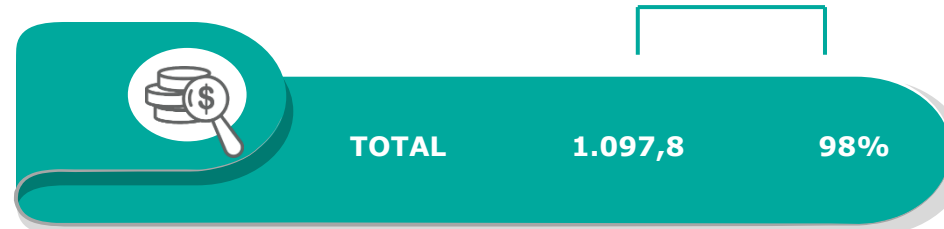
Rendimentos a distribuir	18,9	2%
Provisões a Pagar	1,0	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



RESIDENCIAL

R\$ 226,2 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 Vitacon	9,6	0,9%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	1,8 anos	set-29	CR-3	39%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	3,2	0,3%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	0,7 anos	ago-23	CR-9	40%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa – Multiprojetos	25,4	2,3%	SP e PR	Opea	20I0668028	CDI	6,0%	5,2%	1,8 anos	set-24	CR-7	35%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	11,0	1,0%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,2 anos	nov-24	CR-6	25%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,4	2,5%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,2 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	26,7	2,4%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,3%	5,9 anos	mar-36	CR-8	77%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,0	1,5%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,1%	4,8 anos	mar-36	CR-8	68%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	7,0	0,6%	RS	True	20K0754354	IPCA	10,2%	9,8%	1,4 anos	dez-23	CR-7	56%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,1	3,1%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	2,3 anos	jun-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI CashMe VIII Sr	41,3	3,8%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	5,7%	2,9 anos	nov-28	CR-7	39%	AFI, FR e Subordinação.
CRI Sabiá	23,5	2,1%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,3%	2,6 anos	nov-25	CR-7	50%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOGÍSTICA

R\$ 143,2 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 Airport Town	88,6	8,1%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	5,8%	6,0%	8,1 anos	ago-41	CR-7	65%	AFI, AFS, CFRA, FR.
CRI GTIS	54,6	5,0%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	8,1 anos	mar-40	CR-1	53%	AFI, CF, FR e FD.



SHOPPING

R\$ 128,3 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	21,2	1,9%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,5 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	21,2	1,9%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,5 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	42,2	3,8%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,7%	4,4 anos	jun-32	CR-1	41%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	43,7	4,0%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,3%	5,6 anos	jul-32	CR-3	53%	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\$ 182,7 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	0,3	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	9,2%	1,3 anos	set-25	CR-7	27%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,5	0,1%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	6,6%	1,2 anos	set-25	CR-7	27%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	4,8	0,4%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	9,5%	2,6 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	4,3	0,4%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	59%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	4,3	0,4%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	59%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	5,3	0,5%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	59%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	28,9	2,6%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,3 anos	fev-34	CR-7	54%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	24,0	2,2%	MT e GO	Virgo	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,5 anos	jul-30	CR-7	38%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	59,9	5,5%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	6,8%	2,2 anos	fev-28	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	21,3	1,9%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,5 anos	jun-29	CR-7	52%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Azzure e Jardim	27,9	2,5%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	3,5 anos	nov-33	CR-7	58%	CFRCV, AFS, AVS 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

 VAREJO R\$ 25,2 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 TRX GPA	12,8	1,2%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	7,8%	5,7 anos	mai-35	CR-3	89%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	12,5	1,1%	SP, RJ	Virgo	20I0777292	IPCA	5,5%	5,5%	5,8 anos	set-35	CR-8	50%	AFI, AFS, CFRA, FR.

 EDUCACIONAL R\$ 71,6 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 Cogna Santo André	7,2	0,7%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	5,1%	2,4 anos	jul-27	CR-3	38%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	64,4	5,9%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,9%	5,7 anos	jun-35	CR-8	83%	AFI, AVS, FR.

 DEATHCARE R\$ 42,6 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 Cortel	42,6	3,9%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,1%	4,6 anos	dez-31	CR-8	83%	AFI, 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MULTIPROPRIEDADE R\$ 116,6 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 Hot Beach Sr.	56,8	5,2%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	8,2%	8,2%	1,8 anos	ago-27	CR-7	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior. AFS, CFR, AVS, FR, FD e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Salinas Premium Sr	59,8	5,4%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	2,2 anos	mai-28	CR-7	30%	

ESCRITÓRIO R\$ 15,9 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 Globo	15,9	1,4%	SP	Opea	22A0695877	IPCA	7,0%	6,9%	6,2 anos	jan-37	CR-7	69%	AFI, CFRA, FR e FD.

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.

CARTEIRA DE ATIVOS



FII EM CARTEIRA

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
VBI Renda Preferencial FII	57,7	5,3%	Recebíveis	VBI Renda Preferencial FII
MCHY11	28,1	2,6%	Recebíveis	Mauá High Yield
HREC11	12,1	1,1%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	11,9	1,1%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
MCHF11	8,0	0,7%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
Valora CRI Infra	7,3	0,7%	Recebíveis	Valora CRI Infra FII
VGHF11	5,8	0,5%	Recebíveis	Valora Hedge Fund
131,0		11,9%		



ANEXO A – AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI¹

— CRI **Salinas Premium Sr**



O CRI Salinas Premium tem um volume de emissão de R\$ 110 milhões, prazo de 6 anos e esta dividido em três tranches: (i) tranche sênior de volume total de R\$ 60 milhões e taxa de emissão de IPCA + 9,0% a.a., (ii) tranche mezanino de volume total de R\$ 20 milhões e taxa de emissão de IPCA + 10,0% a.a. e (iii) tranche subordinada de volume total de R\$ 30 milhões e taxa de IPCA + 10,0% a.a.. O CRI é uma securitização de 6.336 contratos de compra e venda de cotas do empreendimento Salinas Premium Resort localizado em Salinópolis-PA. O projeto desenvolvido pela GAV Resorts foi entregue no início de 2022 e conta com mais de 98% das cotas vendidas. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% do recebíveis presentes e futuros do empreendimento, alienação fiduciárias das cotas da SPE, aval dos sócios, fundo de reserva e despesas e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior. O saldo devedor da carteira total cedida fiduciariamente era de R\$ 157 milhões na emissão e o LTV inicial da operação para a tranche sênior é de 30%.

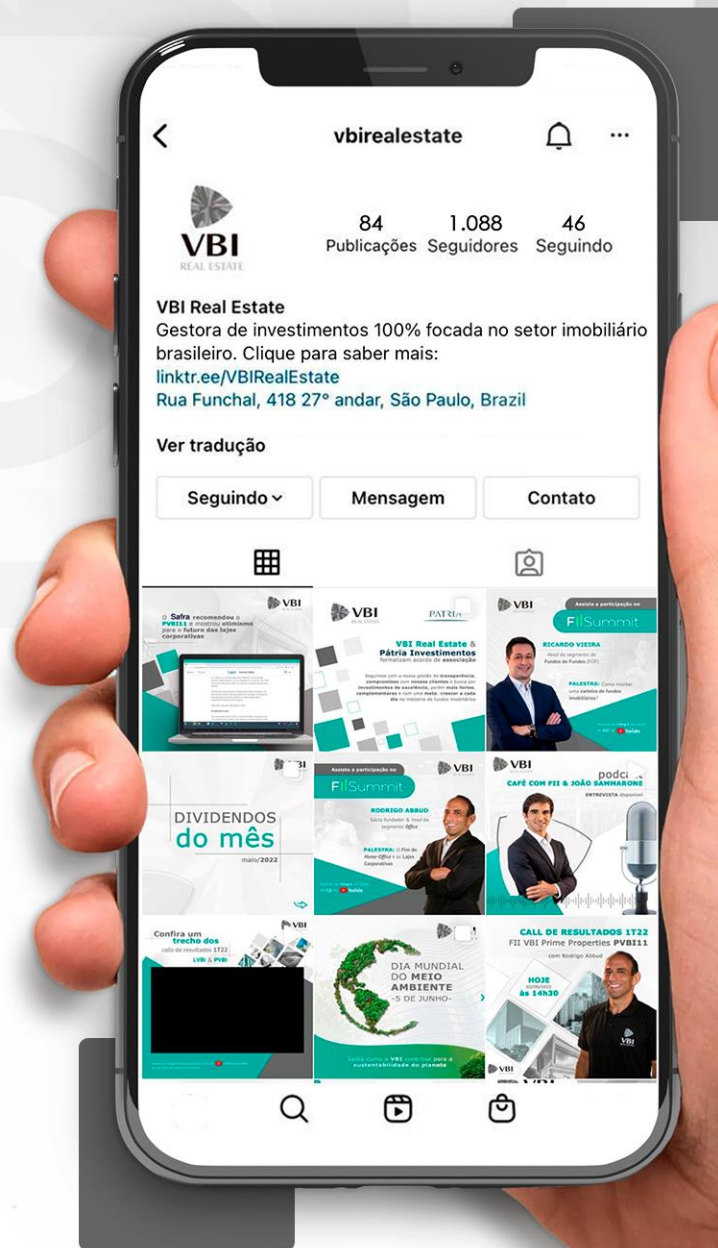
¹A taxa de emissão dos CRI pode ser diferente da taxa adquirida pelo CVBI. Para detalhes da taxa de aquisição, veja a seção Carteira de Ativos.



também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



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 → **2022**
E ATÉ O ANO DE

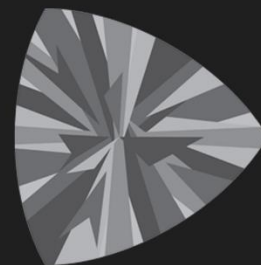


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,8
bilhões no setor imobiliário



92 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.