



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRI (**CVBI11**)

JUNHO 2024



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.

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o CVBI passou a integrar o IFIX em maio/2020.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CVBI11

COTAS EMITIDAS

11.010.228

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

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
NOSSAS **REDES**



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 2024

VBI CRÉDITO (CVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 1.035,6 milhões	R\$ 94,06 /cota
Valor de Mercado	R\$ 1.034,7 milhões	R\$ 93,98 /cota

	% PL	Yield Nominal ²	IPCA Ref.	Yield (IPCA +) ²	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	84,3%	15,6%	5,4%	9,6%	4,5	3,1%
FII	10,7%	14,4%	5,1%	8,8%	2,5	2,2%
Carteira de ativos	95,0%	15,5%	5,4%	9,5%	4,3	3,0%
Caixa	5,0%	8,6%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	15,1%	-	9,2%	4,1	-



VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS

R\$ 2,6 milhões



DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,88



RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,15/cota



NÚMERO DE COTISTAS

90.081

TABELA DE SENSIBILIDADE

PREÇO MERCADO	YIELD PORTFOLIO (IPCA +) ¹	YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)
101,48	8,5%	7,4%
98,98	8,7%	7,6%
96,48	8,9%	7,9%
93,98	9,2%	8,1%
91,48	9,4%	8,3%
88,98	9,7%	8,6%
86,48	10,0%	8,9%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 28/06/2024;

² Considera o Valor Patrimonial do fundo.

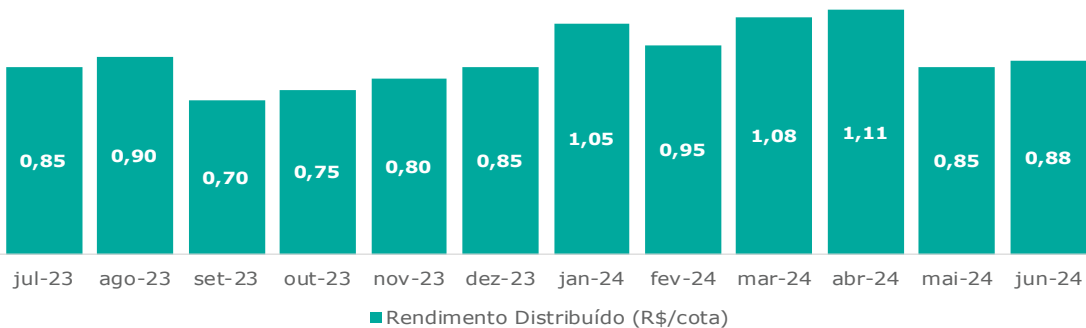
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de Junho com 95,0% do patrimônio líquido alocado, sendo 84,3% em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,6% a.a. (IPCA + 9,6%), prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 3,1% a.a. Em 28/06, o Fundo não contava com operações compromissadas.

Foi distribuído R\$ 0,88/cota, que representa 11,2% de *Dividend Yield* anualizado frente a cota de fechamento (11,2% sobre a cota patrimonial). Ao final do mês, o Fundo acumulava R\$ 0,15/cota de reserva de lucro não distribuída. No mês de Junho não houve movimentações na carteira, e todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes. LTV médio da carteira é de 53%. A carteira conta com 45 CRI e duas Operações Estruturadas, sendo 92% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 9,7% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 3,9% a.a.).

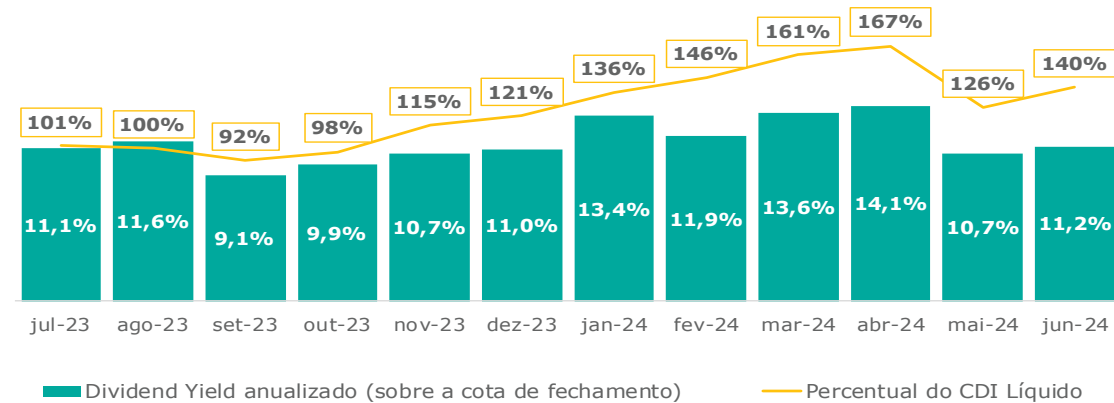
O Fundo investe oportunisticamente em FII de crédito desde abril de 2020, gerando um retorno anualizado de 14,1%. O Fundo encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 10,7% do PL.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



¹Considera CRI mais Operações Estruturadas.

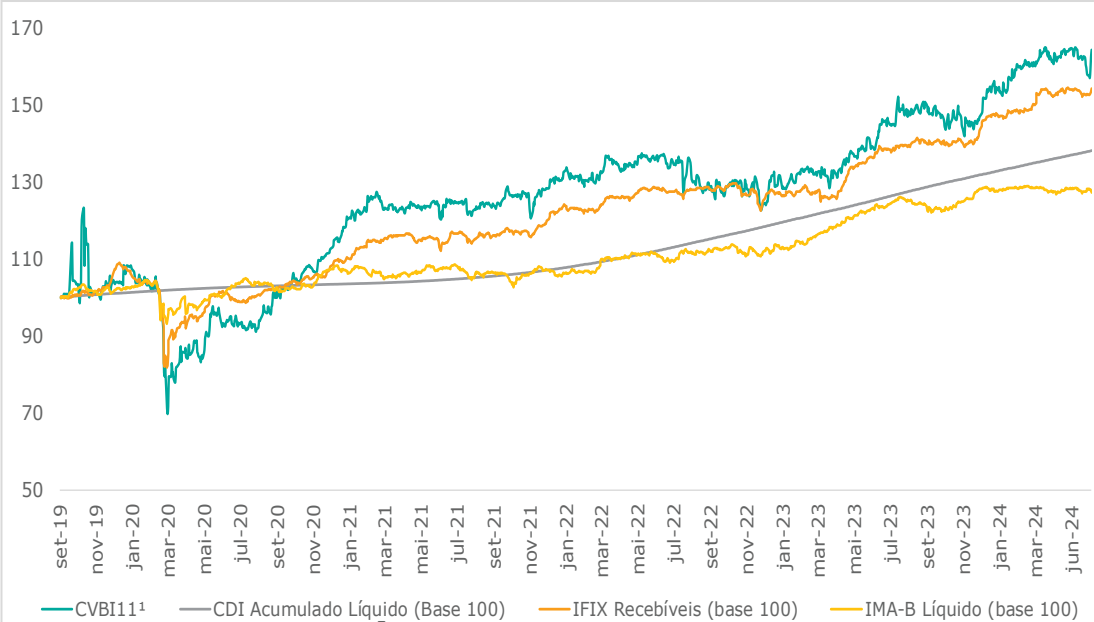
DIVIDEND YIELD



PERFORMANCE



PERFORMANCE DA COTA B3

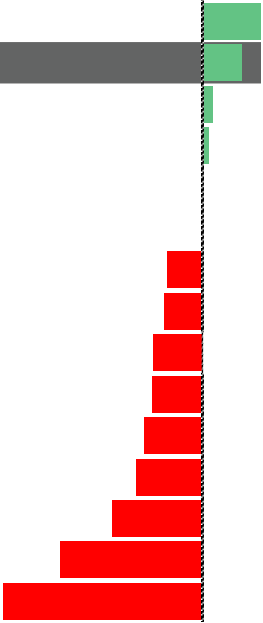


RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano ⁵
CVBI11 ¹		64,4%	13,5%
CDI Líquido ²	2.724 Bps	37,1%	7,8%
IFIX Recebíveis ³	1.004 Bps	54,3%	11,4%
IMA-B Líquido ⁴	3.218 Bps	27,4%	5,7%

TRACK RECORD CVBI VS FII's DE RECEBÍVEIS⁶

Ranking	Tot. Return (Cota + Distribuições)		Alpha vs. IFIX Recebíveis (bps)
1	FII 1	69,5%	1.516
2	CVBI11	64,4%	1.004
3	FII 2	56,9%	253
4	FII 3	55,6%	126
5	IFIX Recebíveis	54,3%	0
6	FII 4	54,2%	-13
7	FII 5	45,3%	-900
8	FII 6	44,6%	-970
9	FII 7	41,8%	-1.250
10	FII 8	41,5%	-1.280
11	FII 9	39,3%	-1.503
12	FII 10	37,2%	-1.717
13	FII 11	31,2%	-2.315
14	FII 12	17,7%	-3.669
15	FII 13	2,4%	-5.192



Strong Outperform:	2 FII	14%	(acima de 1.0x o desvio padrão)	CVBI
Outperform:	3 FII	21%	(acima de 0.5x o desvio padrão)	
Neutral:	6 FII	43%	(entre -0.5x e +0.5x o desvio padrão)	
Underperform:	1 FII	7%	(abaixo de -0.5x o desvio padrão)	
Strong Underperform:	2 FII	14%	(abaixo de -1.0x o desvio padrão)	

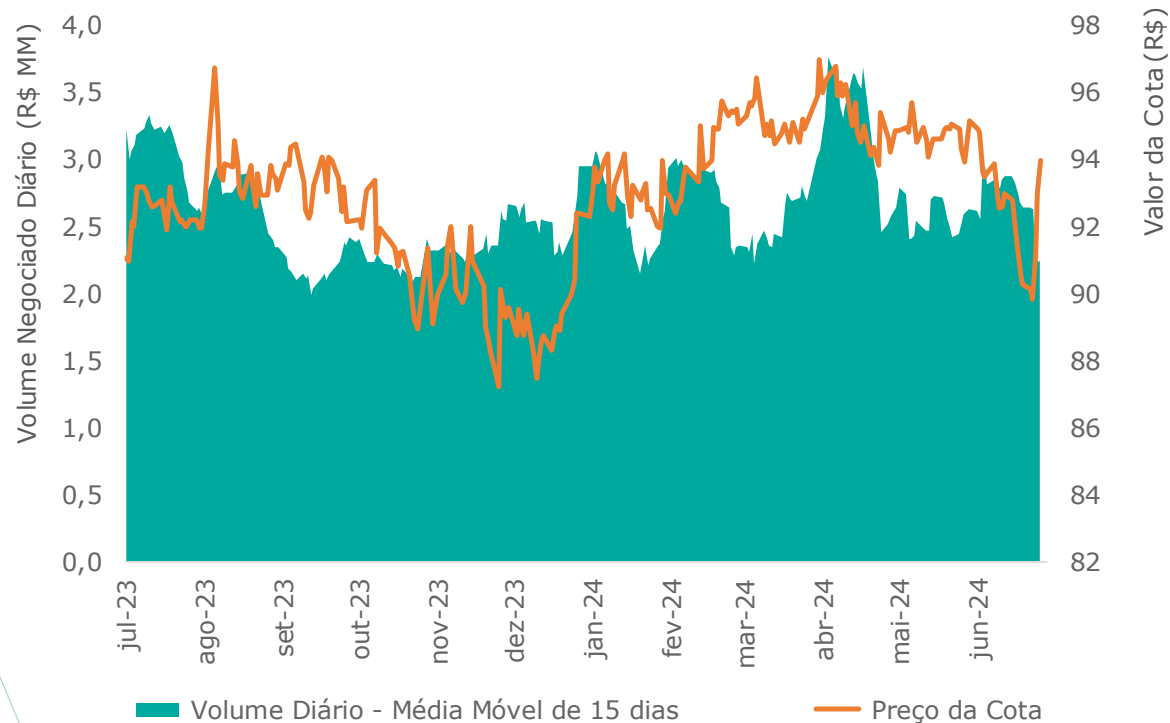
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ³IFIX Recebíveis considera os fundos de recebíveis que compõem o IFIX; ⁴IMA-B líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. ⁵Considera como data inicial 25/09/2019. ⁶Considera amostra de Fundos Imobiliários de Recebíveis que compõem a cesta do IFIX, que existem desde o IPO do CVBI e foram considerados como 'High Grade' (VGIR11, PORD11, RECR11, OUJP11, KNCR11, HGCR11, RBRR11, KNIP11, BTCI11, BARI11, VRTA11, IRDM11 e BCRI11) pela VBI. Fonte: Bloomberg



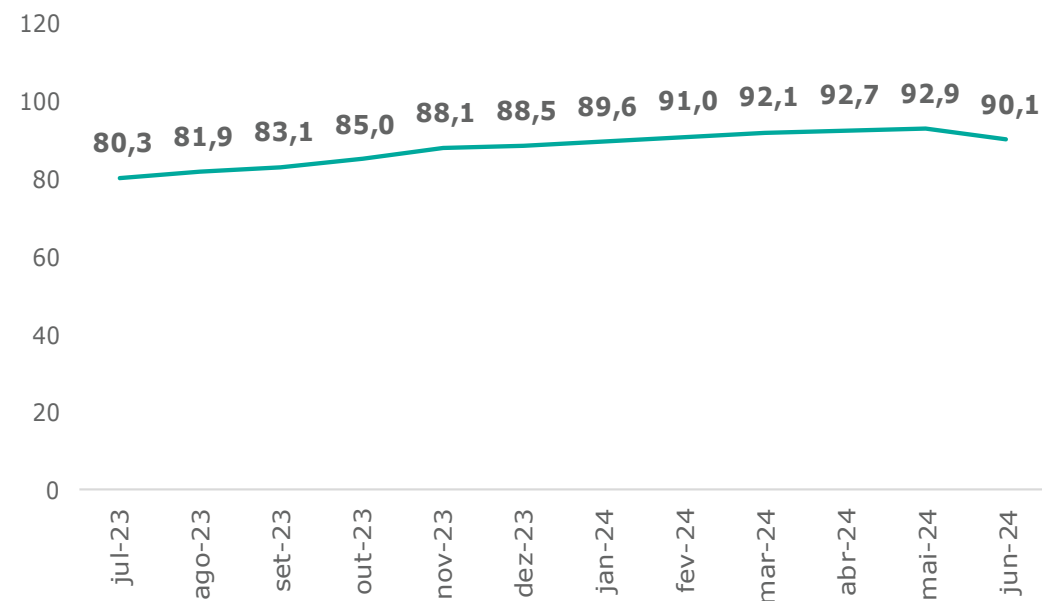
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 2,6 milhões que representa 5,0% do *market cap* negociado ao longo do mês.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

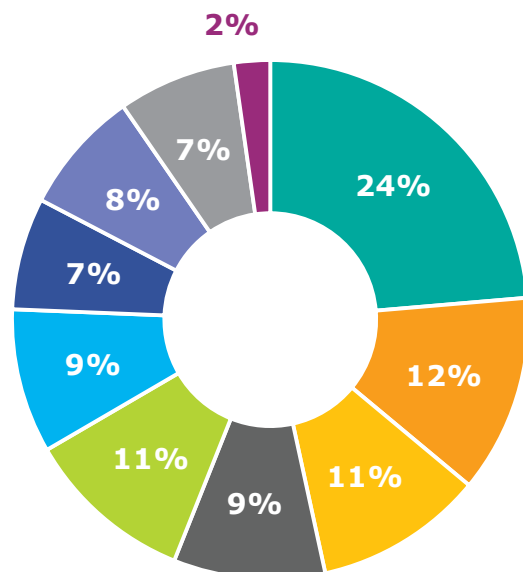


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



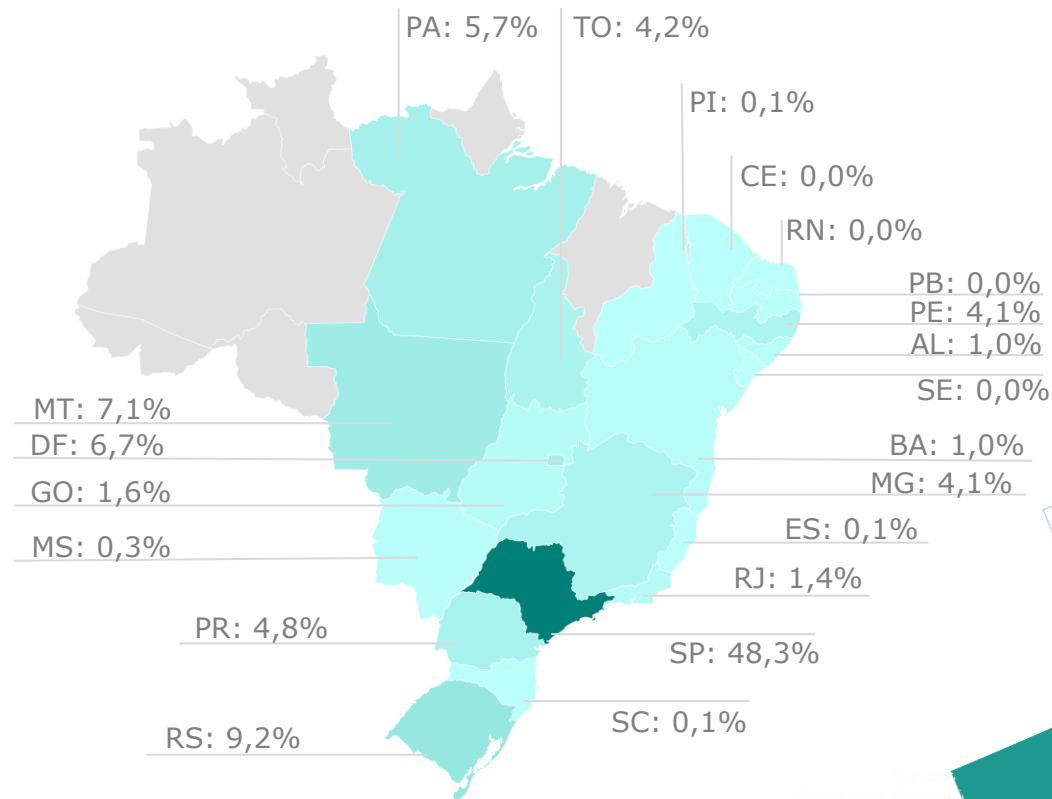
Portfólio com 45 CRI, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (24%), shopping (12%) e loteamento (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (48% da carteira de CRI).

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



■ Varejo
■ Multipropriedade
■ Educacional
■ Infraestrutura
■ Shopping
■ Logística
■ Deathcare
■ Loteamento
■ Residencial
■ Energia

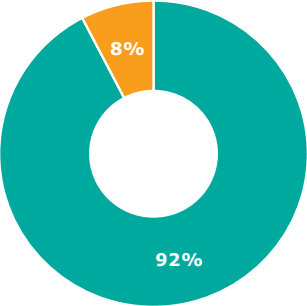
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



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

²Considera CRI e Operações Estruturadas.

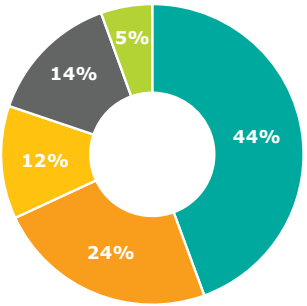
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR²



■ IPCA
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	9,7%	7,9%	4,7
CDI+	3,9%	4,1%	2,0

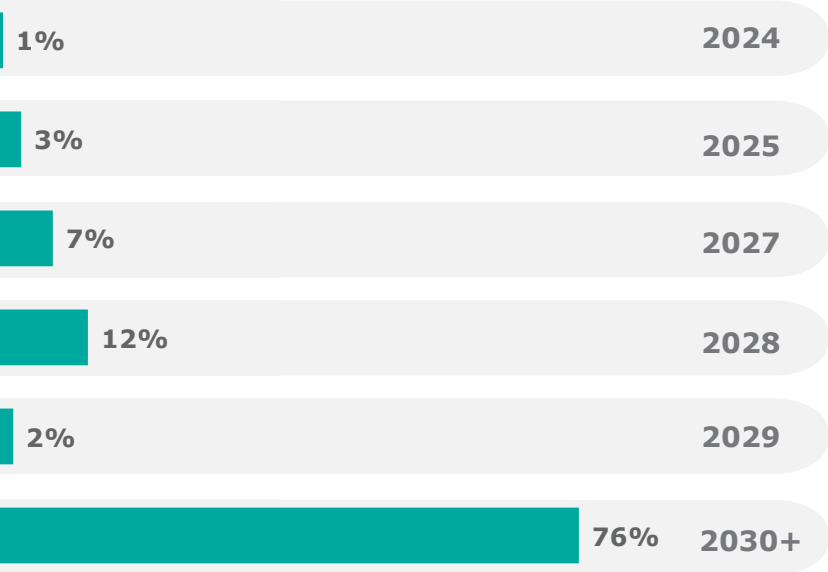
DISTRIBUIÇÃO POR LTV³



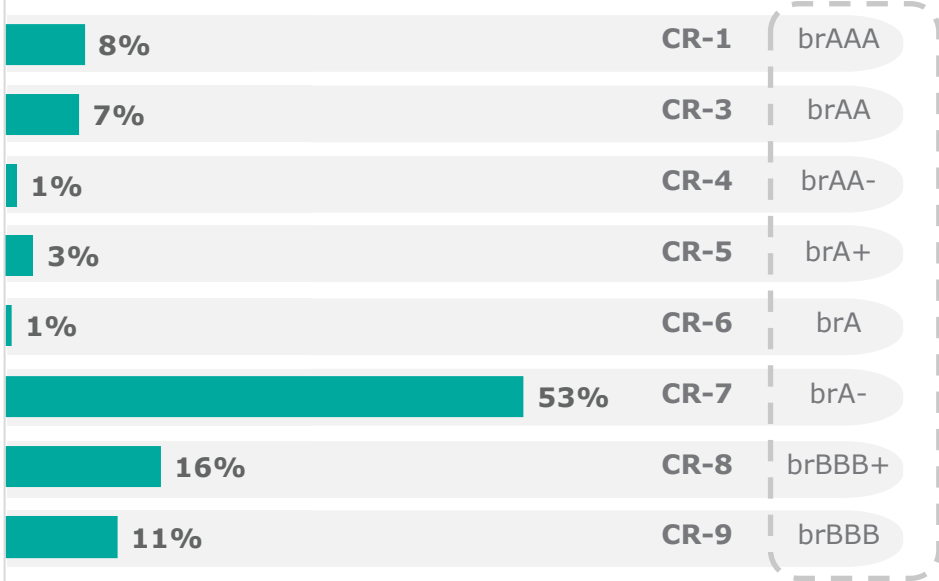
■ 0 a 50%
■ 51% a 65%
■ 66% a 75%
■ 76% a 85%
■ 86% a 90%

LTV Médio Ponderado de 53%

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR RATING³



RESULTADO



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,15/cota**

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	JUN-24 R\$ MM	JUN-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	8,0	0,72	53,7	97,7
MTM - CRI	(7,4)	(0,67)	(31,9)	(23,5)
Resultado com FII	2,2	0,20	14,3	24,1
MTM - FII	(1,9)	(0,17)	(4,2)	(4,5)
Receita - Total	0,9	0,09	31,9	93,8
Despesas - Total	(1,0)	(0,09)	(5,7)	(11,4)
Resultado Operacional	(0,0)	(0,00)	26,3	82,4
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,03	1,8	4,6
Lucro Líquido Contábil	0,3	0,03	28,1	87,0
Ajuste para Distribuição - MTM	9,2	0,84	36,1	28,0
Lucro Líquido Distribuível	9,6	0,87	64,2	115,0
Reserva Inicial	(1,8)	(0,16)	(2,6)	(5,2)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	0,1	0,01	1,0	3,5
Reserva Final	(1,6)	(0,15)	(1,6)	(1,6)
Resultado Distribuído	9,7	0,88	65,2	118,6
Resultado Distribuído para CVBI11	0,88		5,92	10,97

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 78,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	5,6	0,5%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,4%	2,7%	2,4 anos	set-29	CR-3	23%	AFI, AFS, CFRCV, AVS e FR.
CRI Spot ¹	3,9	0,4%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,3 anos	jul-27	CR-9	50%	AFI, AFS, FR, CFRCV e CFDC.
CRI Normandie	1,7	0,2%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	5,0%	4,7%	0,7 anos	fev-25	CR-7	28% ²	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI São Benedito A	21,9	2,1%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	8,9%	5,2 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Invert A	24,1	2,3%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	1,0 anos	jun-25	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	5,4	0,5%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,0 anos	jun-24	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI CashMe VIII Sr	15,9	1,5%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	5,9%	8,6%	1,8 anos	nov-28	CR-7	17%	AFI, FR e Subordinação.

¹ A renegociação foi finalizada e o CRI se encontra adimplente. O CRI conta com garantias reais de estoque de apartamentos residenciais em Londrina-PR e foi adicionada a garantia de cessão fiduciária de participação em um projeto de loteamento que juntos representam LTV em torno de 50%. Além disso, o prazo do CRI foi estendido em 3 anos. ² A operação está sendo amortizada.

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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOTEAMENTO | R\$ 92,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Colorado A	0,1	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	12,4%	0,4 anos	set-25	CR-7	2%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	0,3	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	12,4%	0,4 anos	set-25	CR-7	7%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	3,2	0,3%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	12,1%	2,0 anos	jan-29	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	2,5	0,2%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	11,0%	2,3 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana B	2,5	0,2%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	11,0%	2,3 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana C	3,1	0,3%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	11,0%	2,3 anos	jul-29	CR-7	55%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Figueiras do Parque	23,6	2,3%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	11,0%	3,9 anos	fev-34	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Tocantins II	36,8	3,6%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	9,5%	1,5 anos	fev-28	CR-7	27%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Azzure e Jardim	20,1	1,9%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	11,7%	3,0 anos	nov-33	CR-7	65%	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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



MULTIPROPRIEDADE | R\$ 82,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Hot Beach Sr.	33,1	3,2%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	8,2%	8,2%	11,2%	1,6 anos	ago-27	CR-7	14%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Sr	37,3	3,6%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	11,6%	1,6 anos	mai-28	CR-7	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mezanino	12,4	1,2%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	12,7%	1,6 anos	mai-28	CR-7	26%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação.

DEATHCARE | R\$ 67,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	41,4	4,0%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	9,7%	3,2 anos	dez-31	CR-8	88%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sr. A	4,5	0,4%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,5 anos	jul-34	CR-7	55%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sub. B	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,3 anos	jul-33	CR-9	71%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sub. A	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,5 anos	jul-34	CR-9	71%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sr. B	7,0	0,7%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,3 anos	jul-33	CR-7	55%	AFI, FR e 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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICA | R\$ 92,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Airport Town	67,4	6,5%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	9,5%	7,0 anos	ago-41	CR-7	61%	AFI, AFS, CFRA e FR.
CRI GTIS	24,8	2,4%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	8,4%	7,1 anos	mar-40	CR-1	28%	AFI, CFRA e FR.

INFRAESTRUTURA | R\$ 19,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. FII Valora CRI Infra	19,8	1,9%	MG e SC	N/A	N/A	IPCA	N/A	8,0%	8,0%	5,0 anos	jun-27	N/A	N/A	AF DRS, AFS, CFR, AVS, FR e Seguros.

EDUCACIONAL | R\$ 60,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cogna Santo André	5,4	0,5%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	6,6%	1,6 anos	jul-27	CR-3	30%	AFI, CFRA e FR.
CRI Venâncio	55,6	5,4%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	9,5%	4,9 anos	jun-35	CR-8	77%	AFI, CFRA, 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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 206,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI TRX GPA	10,2	1,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	7,8%	4,9 anos	mai-35	CR-3	69%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial	99,5	9,6%	SP	N/A	N/A	IPCA	N/A	9,3%	9,3%	6,7 anos	fev-37	N/A	N/A	DRS, FS e Seguros.
CRI RP GPA Sub.	4,7	0,5%	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	9,1%	7,7 anos	fev-38	CR-6	64%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA I Sr.	3,0	0,3%	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	7,1%	4,7 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA II Sr.	1,6	0,2%	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	8,5%	4,7 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA III Sr.	2,4	0,2%	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	8,5%	4,7 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA IV Sr.	1,7	0,2%	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	8,5%	4,7 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI Grupo Mateus	8,9	0,9%	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	8,8%	7,3 anos	mai-43	CR-5	48%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA A	25,2	2,4%	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	10,2%	5,3 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA B	49,2	4,7%	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	10,2%	5,4 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.

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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



SHOPPING | R\$ 107,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Catuaí A	18,5	1,8%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	8,6%	6,7 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Catuaí B	18,5	1,8%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	8,6%	6,7 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Boa Vista	35,8	3,5%	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	8,6%	3,7 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CFRA, FR, FL e FS.
CRI GSFI	35,0	3,4%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	8,4%	4,6 anos	jul-32	CR-3	49%	AFI, CFR e FR.

ENERGIA | R\$ 64,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Evoluta	15,0	1,4%	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	9,8%	3,6 anos	out-32	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI AXS	15,5	1,5%	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	11,2%	5,1 anos	nov-36	CR-9	74%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR e AVS.
CRI HCC	12,6	1,2%	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	11,2%	6,5 anos	ago-38	CR-5	51%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI New Sun	21,3	2,1%	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	10,7%	6,1 anos	dez-39	CR-7	53%	DRS, AFE, AFS, CFR, 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 de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 99,5 milhões | 9,6% PL

Oferta privada do FII VBI Renda Preferencial, fundo gerido pela VBI que financia reformas e construções de imóveis através de operações estruturadas na modalidade “*build-to-suit*” ou “*sale-lease-back*” para grupos de primeira linha com rating de crédito elevado. O fundo foi criado como veículo de operações estruturadas e a VBI não recebe taxa de gestão. As operações foram feitas com um grupo focado no varejo alimentar, cujo rating local mínimo é de AA, e contam com garantia real de direito real de superfície, usufruto, ou comodato modal de lojas localizadas no estado de São Paulo e Rio de Janeiro, além de fiança. As lojas contam com contratos de locações atípicas pelo prazo de 15 anos com rentabilidade anual esperada de IPCA + 9,3% a.a. considerando amortização integral dentro do prazo.

FII VALORA CRI INFRA | R\$ 19,8 milhões | 1,9% PL

Oferta privada do FII Valora CRI Infra, fundo gerido pela Valora que financia, via emissão de CRI, projetos *greenfield* e *brownfield* no segmento de infraestrutura (solar, saneamento e rodovias). O fundo foi criado como condomínio fechado com prazo determinado de 5 anos. A carteira do fundo conta com operações de CRI no setor de geração distribuída e saneamento com LTV médio de 68% e garantias como AF de DRS, AF de Cotas de SPE, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Seguros. A rentabilidade anual esperada é IPCA + 8,0% a.a. no prazo do fundo.

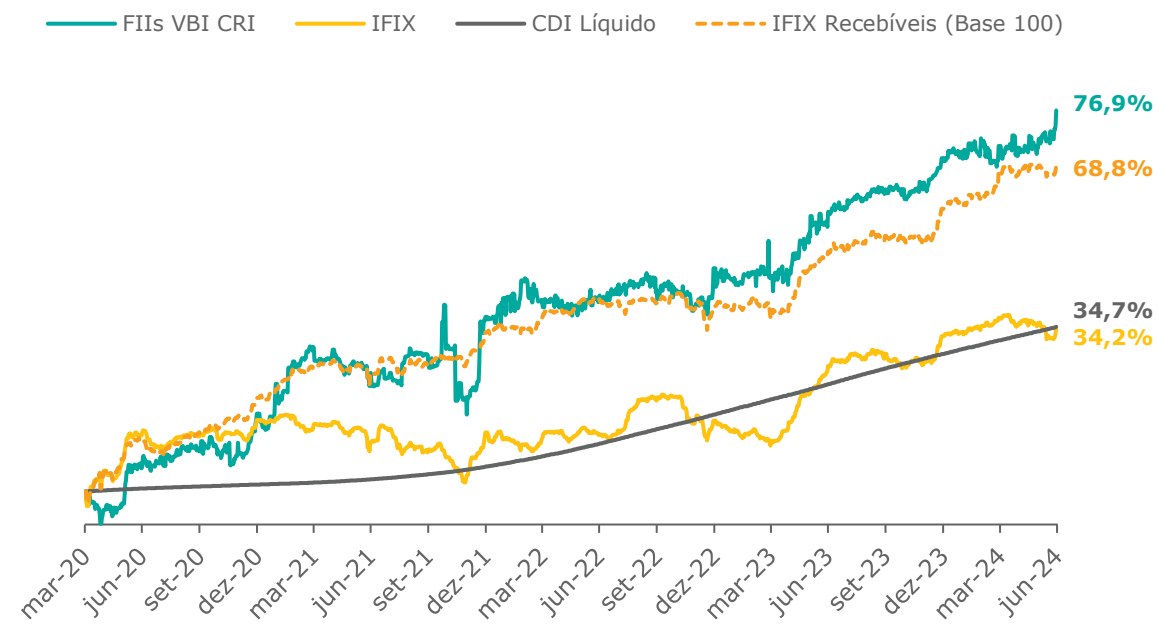
DETALHAMENTO DE ATIVOS



ESTRATÉGIA DE FII

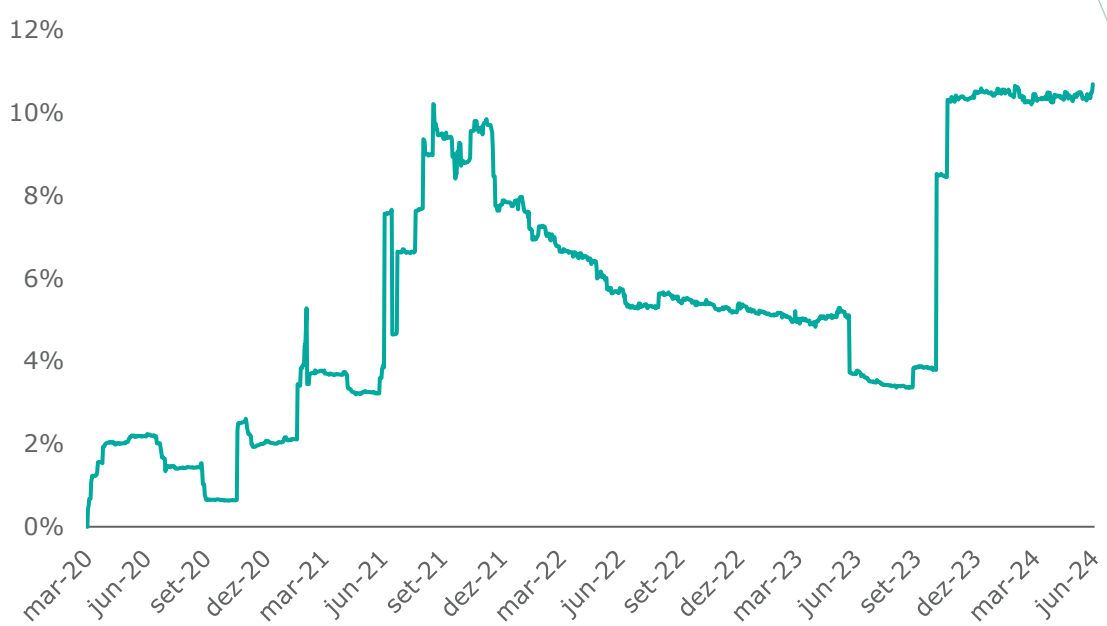
Além de investir diretamente em CRI, o CVBI possui uma estratégia complementar de investir, aproximadamente, 10% do seu PL em outros FII com foco em recebíveis de maneira oportunística. Iniciamos essa estratégia em abril de 2020, aproveitando a volatilidade do mercado causada pela pandemia e, desde então, já investimentos mais de R\$ 220,7 milhões, em 20 oportunidades, gerando um retorno anualizado de 14,1%. Investimos em diversos FII de papel (CPTS, HREC, KNCR, KNIP, KNHY, MCCI, MCHF, MCHY, PLCR, BARI, RBRR, GAME, VGHF, VRTM, MVBI e SPXS) que possuíam diferentes focos - *High Grade*, *High Yield*, Multiestratégia e CDI vs. IPCA, com uma performance (*alpha*) que excede os *benchmarks* CDI, IFIX e IFIX Recebíveis, conforme apresentado no gráfico abaixo. Por fim, a Gestão considerou oportuno aumentar a exposição nessa estratégia no último trimestre, dado a expectativa de queda das taxas de juros, para capturar bons resultados, acima dos *benchmarks* de mercado.

CARTEIRA FII VS IFIX, IFIX RECEBÍVEIS E CDI



Fonte: Bloomberg
VBI REAL ESTATE

ALOCÇÃO EM FII (% DO PL)



DETALHAMENTO DE ATIVOS



FII

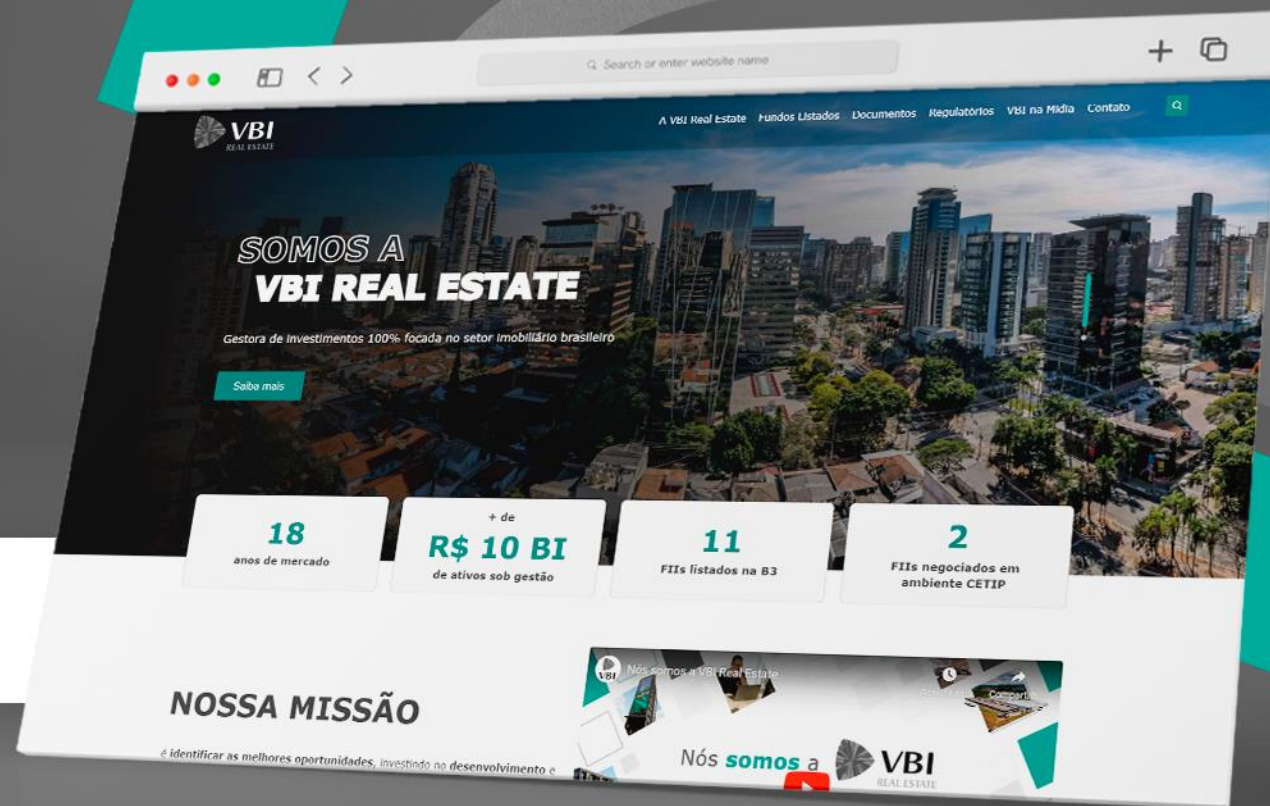
ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MVBI11	49,3	4,8%	Recebíveis	FII VBI Crédito Multiestratégia
VRTM11	24,0	2,3%	Recebíveis	Fator Veritá Multiestratégia
MCHY11	13,7	1,3%	Recebíveis	Mauá High Yield
HREC11	10,5	1,0%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	8,9	0,9%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
SPXS11	4,7	0,4%	Recebíveis	SPX SYN Multiestratégia
111,0		10,7%		

O **SITE** da VBI está de **CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira

Ou acesse www.vbiroalestate.com



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,5** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.cvbi11.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.