

VBI
REAL ESTATE

Relatório de Gestão

FII VBI CRI (CVBI11)

Dezembro | 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI CRI



OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

VBI REAL ESTATE

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CVBI11

COTAS EMITIDAS

10.516.005



ACESSE O
SITE

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

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

ESCRITURADOR

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



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,05% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido
do Fundo, sendo 0,90%
repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

RESUMO DA ESTRATÉGIA DO CVBI11

O Fundo atua num espectro de crédito amplo investindo em CRI com baixo risco e rentabilidade atrativa



100% dos CRI
com garantia imobiliária



Carteira composta por ativos
que ofereçam recomposição da inflação
e remunerem mensalmente o investidor



Spread alvo
no patamar de 3,0% a 4,0% a.a.

DIVERSIFICAÇÃO ENTRE REGIÃO GEOGRÁFICA, CRÉDITO E SEGMENTO IMOBILIÁRIO



- Diversificação por segmento reduzindo riscos setoriais;
- Máximo de 10% do PL do Fundo por ativo imobiliário;
- Máximo de 25% do PL do Fundo para ativos subordinados;
- Até 25% do PL do Fundo alocado em uma única região metropolitana;
- São Paulo é a única cidade que poderá chegar a 100% do PL;
- Baixo risco na composição do portfólio: Rating mínimo para investimento CR-9 (*investment grade*).

RESUMO CVBI11



DEZEMBRO 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO² R\$ 1.051,7 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 100,01	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 1.075,3 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 102,25	P/B 1,02x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 3,4 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 1,12	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 13,1%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 13,4%	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3} 12,5%	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3} 12,6%	% PL ALOCADO EM CRI 85,4%
¹ Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/12; ² Com base no valor da cota patrimonial em 31/12; ³ Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses;			% PL ALOCADO EM FII 11,4%	NÚMERO DE COTISTAS 51.269	

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de dezembro com R\$ 1,0 bilhão alocados em CRI e FII, representando 96,8% do PL alocado. Durante o mês de dezembro, houve o pagamento antecipado do CRI BrDU IV (A e B), o que gerou um resultado não recorrente por conta do recebimento da multa de pré-pagamento de 2% sobre o saldo devedor. Além disso, o Fundo adicionou 3 novos CRI à carteira: R\$ 23,5 milhões no CRI Sabiá (CDI + 4,25% a.a.), R\$ 40,4 milhões no CRI Cortel (IPCA + 7,00% a.a.) e R\$ 27,8 milhões CRI Azzure e Jardim (IPCA + 8,75% a.a.). Para saber mais detalhes sobre as novas operações, [clique aqui](#). Em 31/12, 85,4% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 13,4% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 2,5% 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 nove fundos imobiliários de CRI resultando em uma exposição de 11,4% do PL em FII.

Além dos novos CRI, investimos na 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 primeiras operações foram feitas com um grupo focado no varejo alimentar, cujo *rating* local pela S&P é brAA, e contam com garantia real de direito real de superfície, usufruto, ou comodato modal de 4 lojas localizadas no estado de São Paulo, além de fiança. As lojas contam com contratos de locações atípicas pelo prazo de 15 anos com rentabilidade anual esperada de IPCA +6,75% considerando amortização integral dentro do prazo.

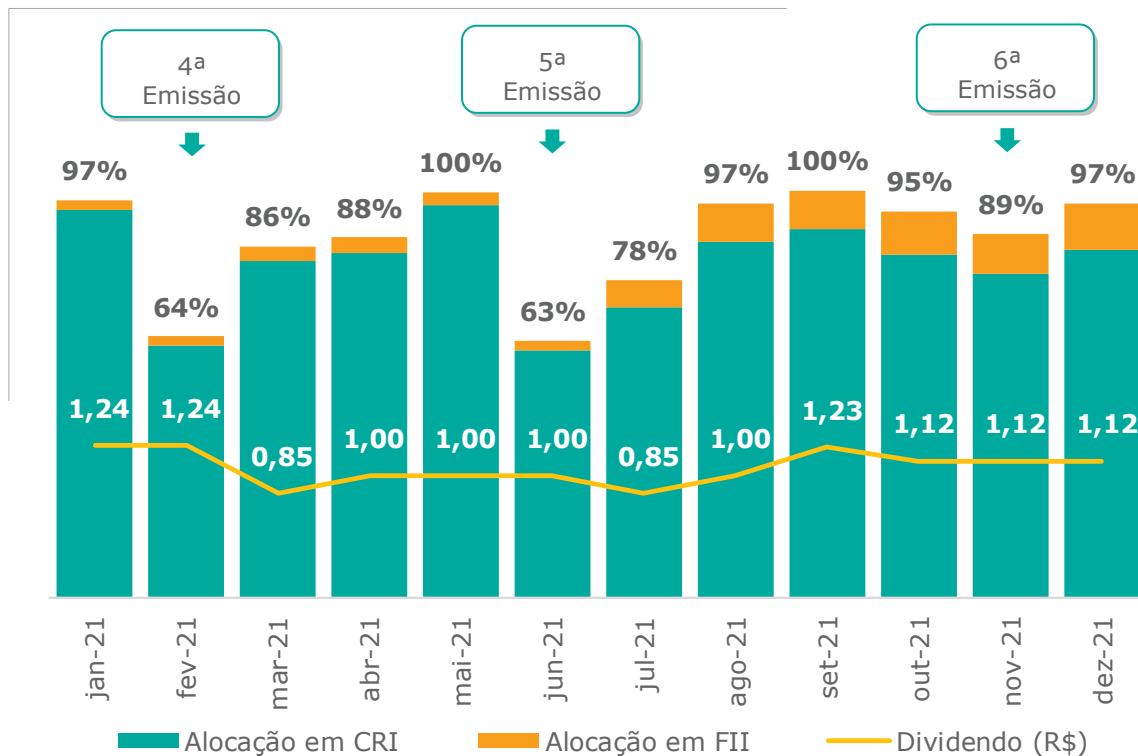
INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a.	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDADE CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	19,6%	23,0%	2,9	4,2%	10,7%	15,4%	11,8%	16,5%
IPCA+	65,8%	77,0%	5,0	7,0%	5,5%	12,8%	5,2%	12,6%
TOTAL	85,4%	100%	4,5			13,4%		13,5%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/12/2021;

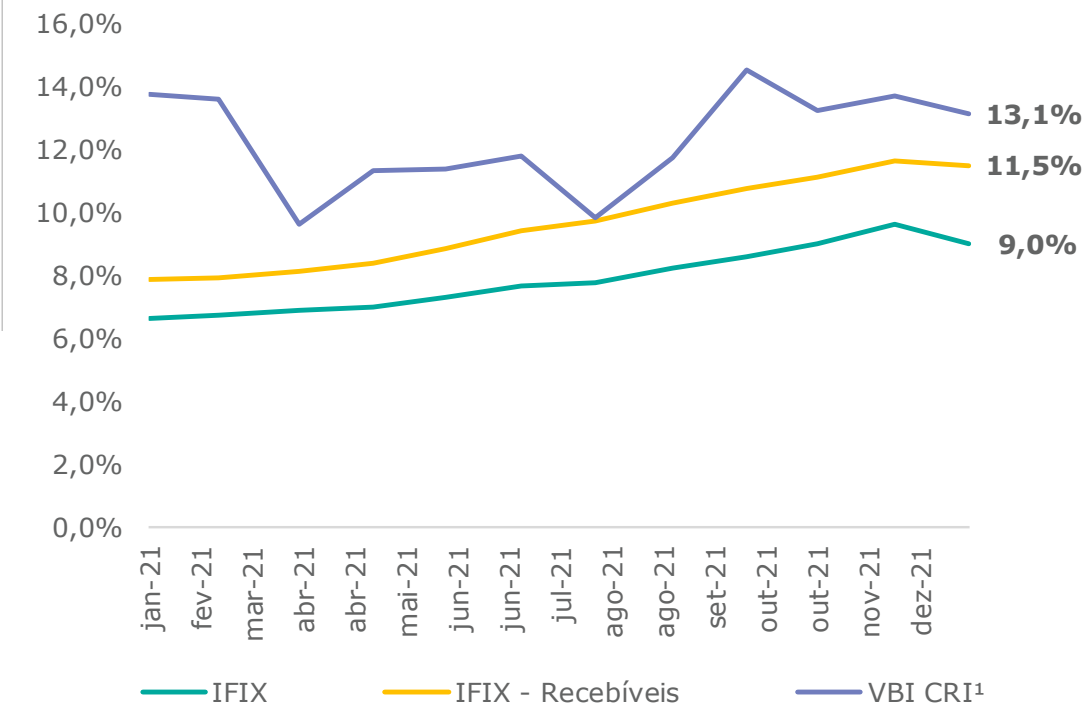
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO



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



O *dividend yield* anualizado do VBI CRI nos últimos meses apresentou retorno acima do IFIX do segmento de recebíveis, mesmo com o processo de alocação das últimas emissões, mantendo uma rentabilidade atrativa aos cotistas e trazendo mais diversificação ao Fundo. Os dividendos realizados na média foram de R\$ 1,06/cota nos últimos 12 meses.

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

6ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 17/12, o Fundo divulgou Comunicado de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), captando 599.079 novas cotas, representando um montante de R\$ 60,5 milhões. Adicionalmente, no dia 21/12, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado sobre o resultado de retratação de 655 cotas subscritas condicionalmente pelos investidores, perfazendo o montante de R\$ 66.155,00. O valor do reembolso foi pago em 27 de dezembro de 2021.

A partir de 27 de dezembro 2021, as 599.079 cotas integralizadas durante a 6ª Emissão de Cotas, correspondentes aos recibos CVBI13 (ISIN: BRCVBIR10M11) e CVBI14 (ISIN: BRCVBIR11M10) passaram a ser negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código CVBI11 e código ISIN BRCVBIBRCTF001.



A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS **PLATAFORMAS DE STREAMING**

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

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



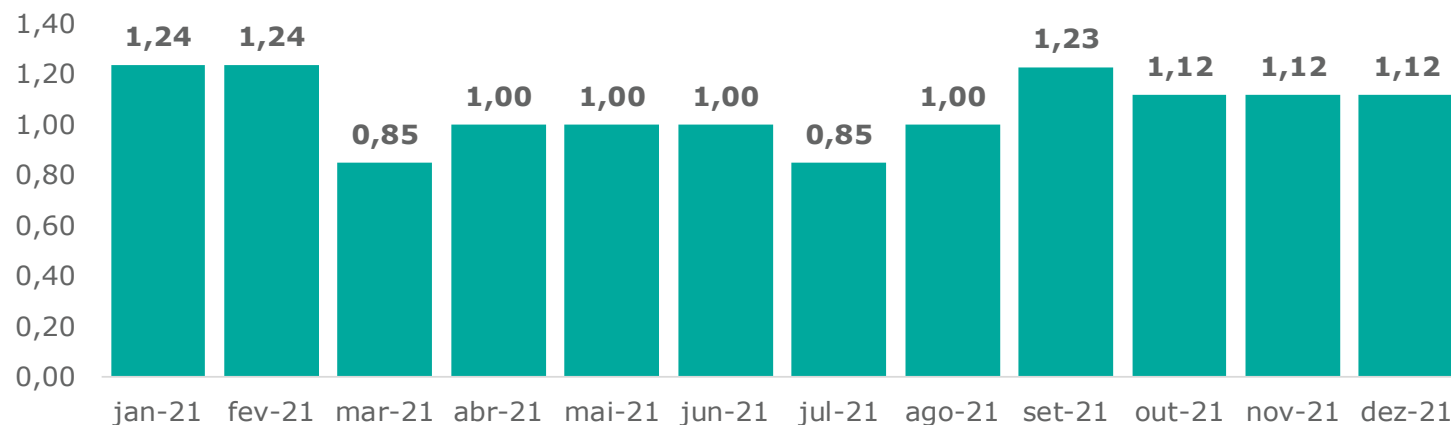
RENDIMENTOS



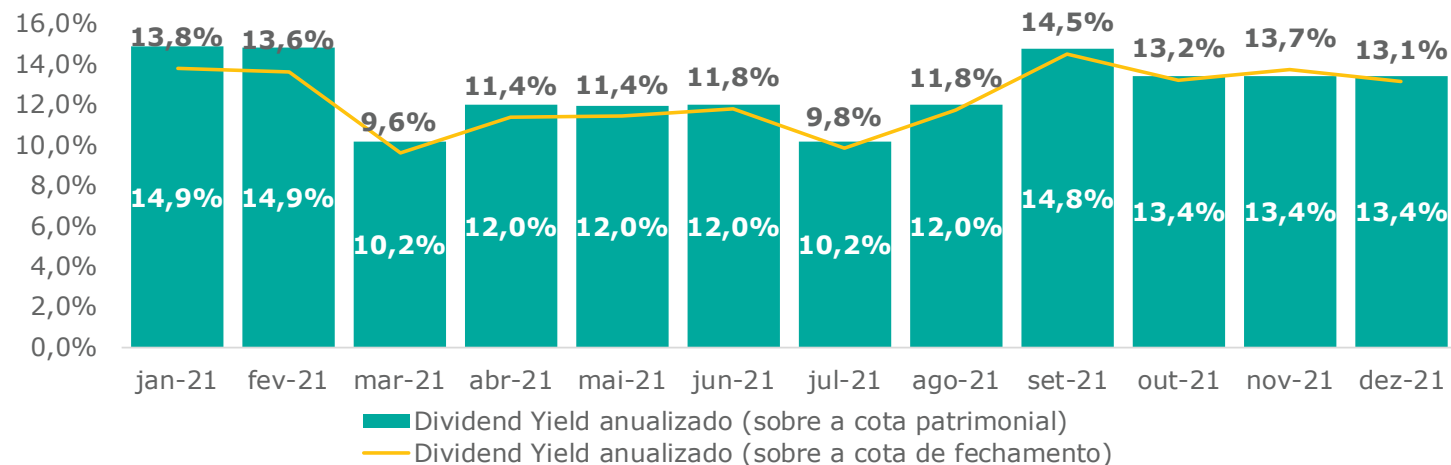
Com base no resultado de dezembro, foi anunciado em 10/01 o valor de R\$ 1,12/cota como distribuição de dividendos, que serão pagos aos cotistas em 17/01. Este montante representa *dividend yield* de 13,4% a.a. sobre o PL do Fundo em 31/12 (R\$ 100,01) ou ainda 13,1% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 102,25) em 30/12.

Note que os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE



	1ª EMIÇÃO	2ª EMIÇÃO ³	3ª EMIÇÃO ³	4ª EMIÇÃO ³	5ª EMIÇÃO ³	6ª 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
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52	103,70	103,57	101,00
Dividend Yield¹	26,8%	23,7%	21,7%	9,9%	6,2%	1,1%
Valor da Cota na B3	102,25	102,25	102,25	102,25	102,25	102,25
Variação da Cota na B3	2,3%	-1,0%	-0,3%	-1,4%	-1,3%	1,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	29,1%	22,7%	21,4%	8,5%	4,9%	2,3%
% Taxa DI	290%	282%	316%	217%	165%	843%
% Taxa DI Gross-up²	341%	331%	372%	256%	194%	992%

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;

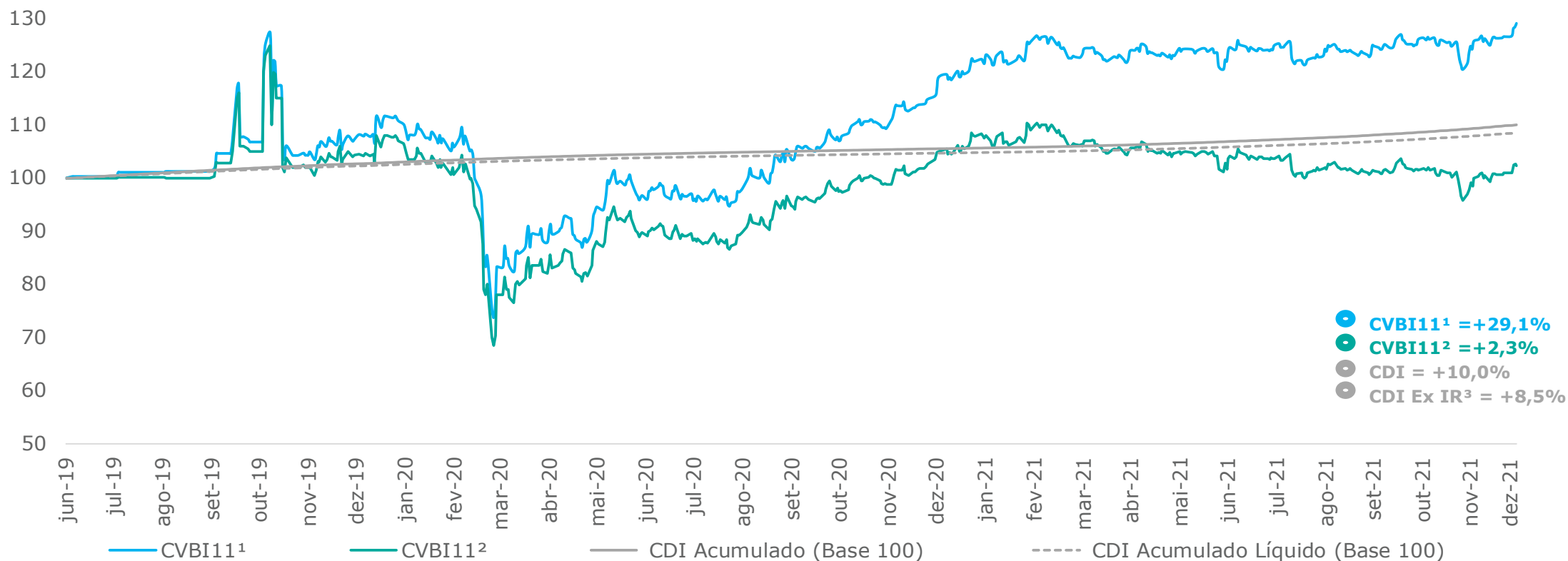
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

RENTABILIDADE



Em 30/12, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 102,25, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,01. 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;

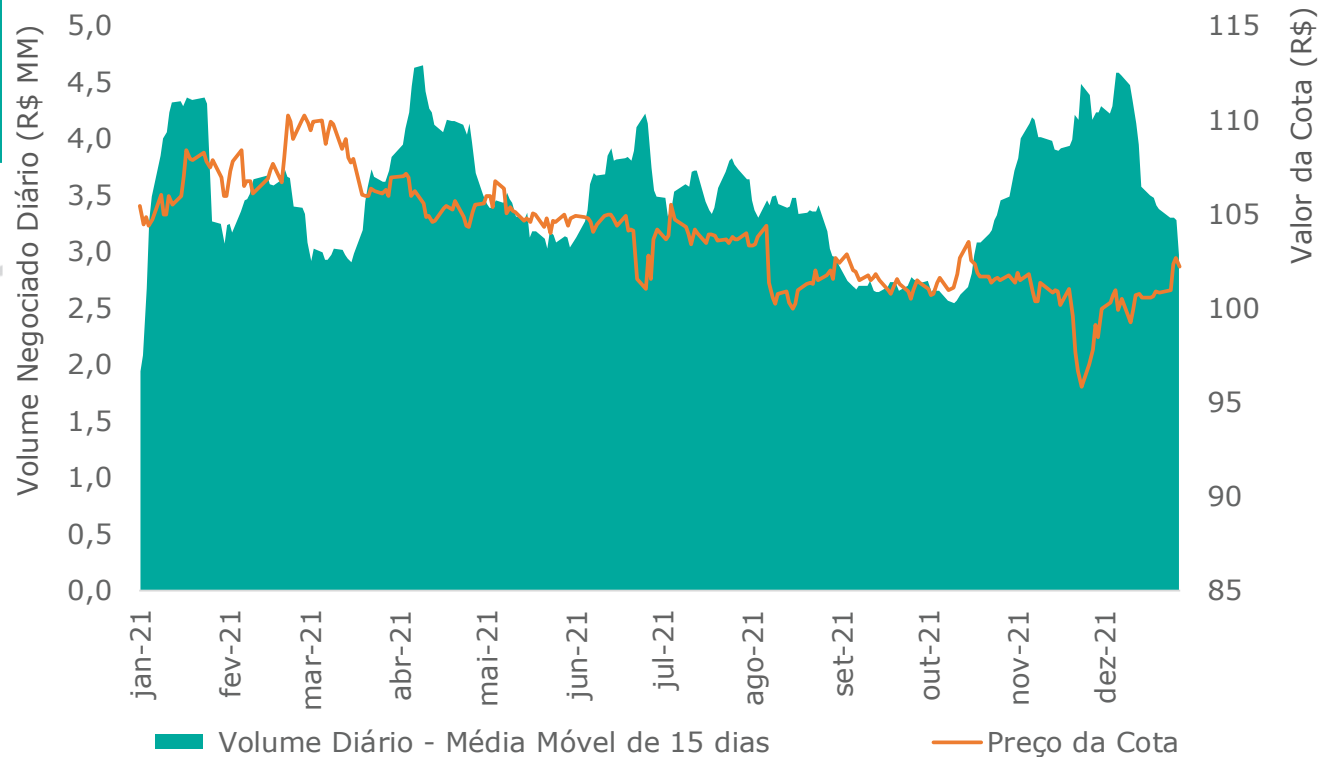
³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



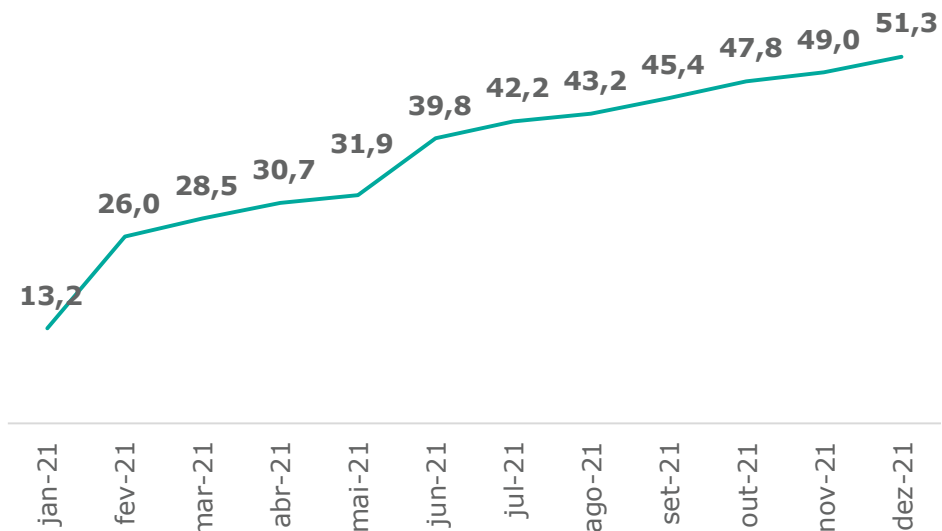
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,4 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 71,7 milhões, o que corresponde a 6,7% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 51,3 mil cotistas, representando um aumento de 5% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

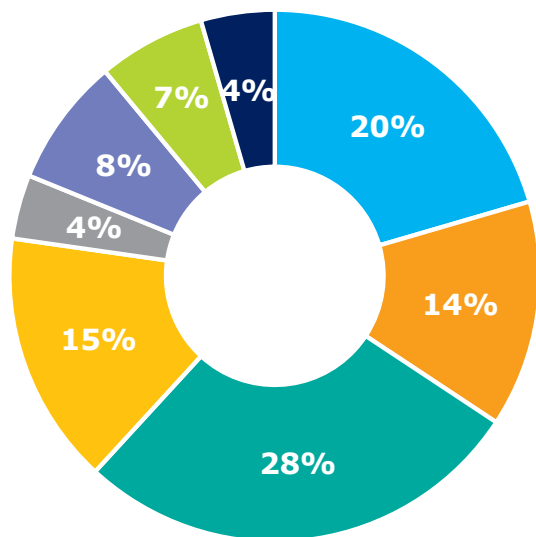
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



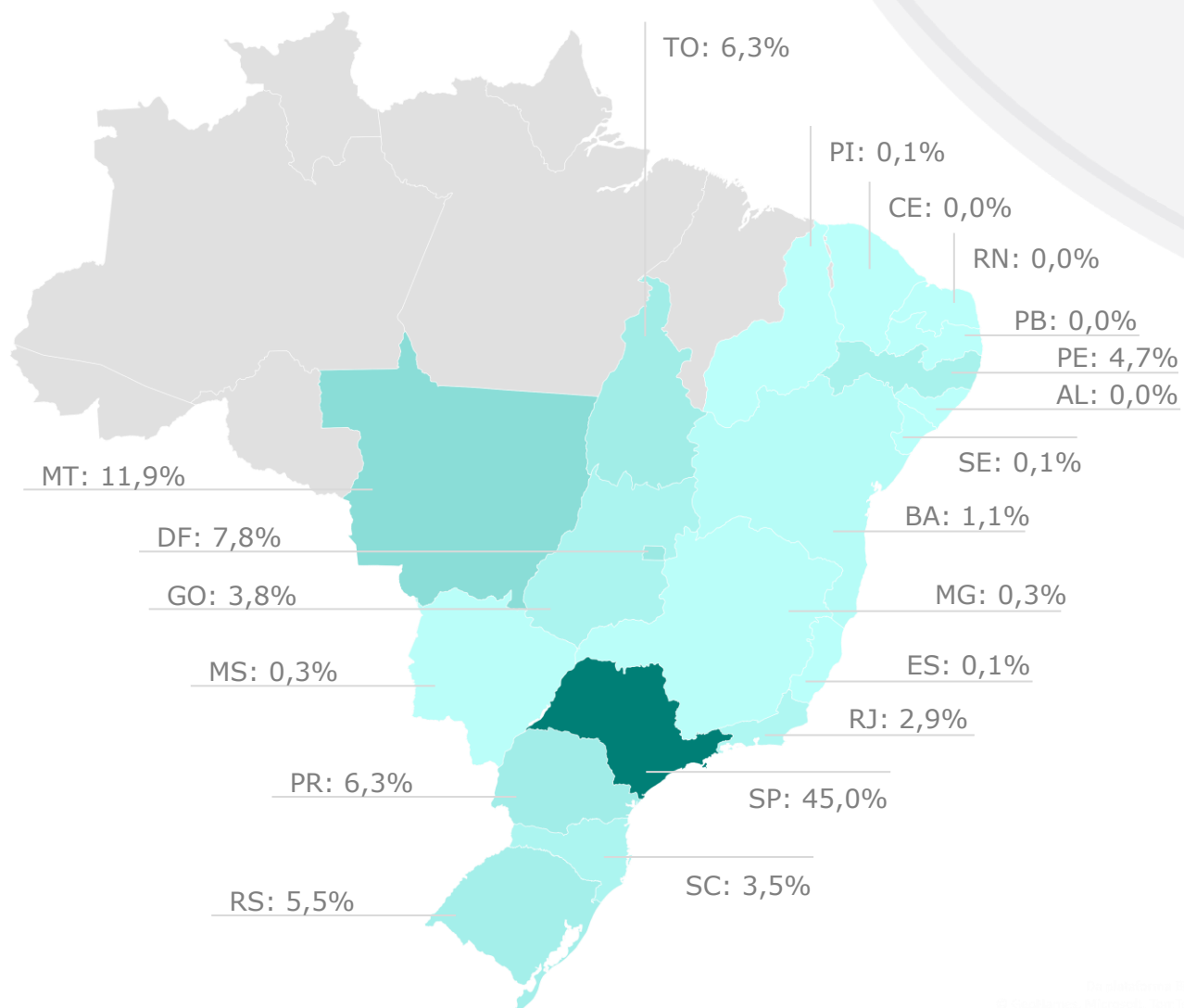
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



- Loteamento
- Logística
- Multipropriedade
- Shopping
- Varejo
- Residencial
- Educacional
- Deathcare

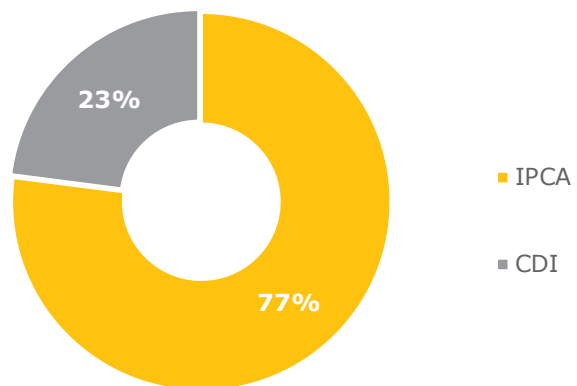
¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

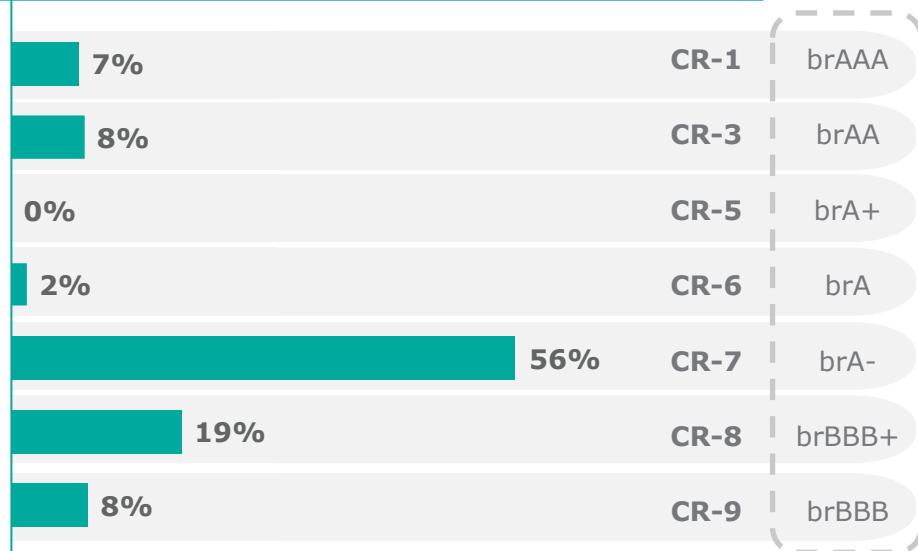


CARTEIRA DE ATIVOS¹

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



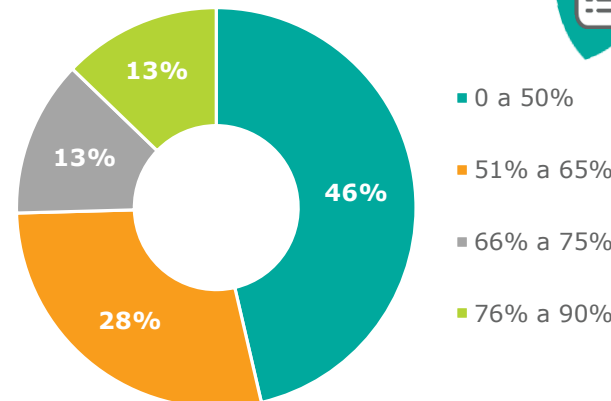
DISTRIBUIÇÃO POR RATING



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

VBI REAL ESTATE

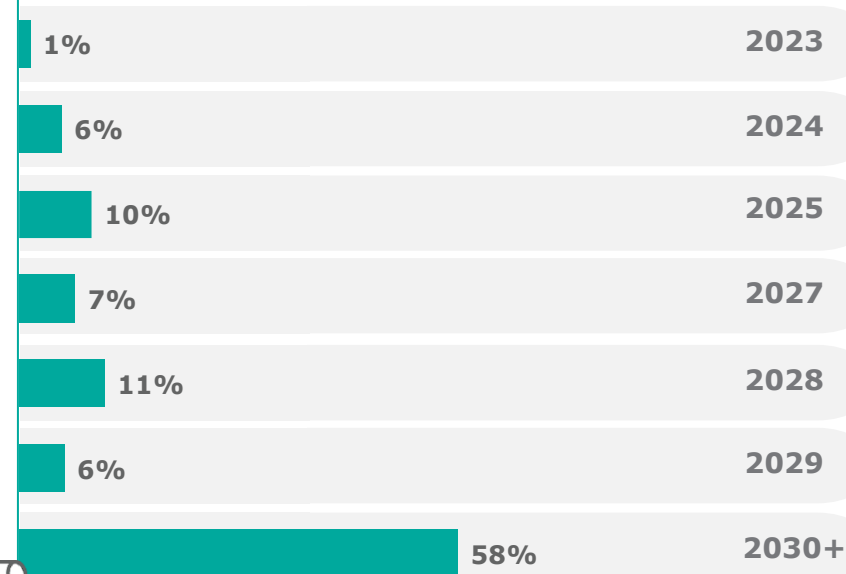
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



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

LTV Médio Ponderado de 55%

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



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

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	DEZ-21 R\$ MM	DEZ-21 R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12 M
Receita com CRI	11,9	1,13	96,4	96,4
Outras Receitas	0,8	0,07	5,9	5,9
Receita - Total	12,7	1,21	102,4	102,4
Despesas – Total	(0,9)	(0,08)	(8,2)	(8,2)
Resultado Operacional	11,8	1,12	94,2	94,2
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,03	3,9	3,9
Lucro Líquido	12,1	1,15	98,1	98,1
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(0,4)	(0,03)	(1,3)	(1,3)
Resultado Distribuído¹	11,8	1,12	96,8	96,8
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)²	1,12		12,8	12,8

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

² Distribuição aos cotistas que detinham cotas do CVBI11.

BALANÇO PATRIMONIAL¹



VALOR COTA PATRIMONIAL

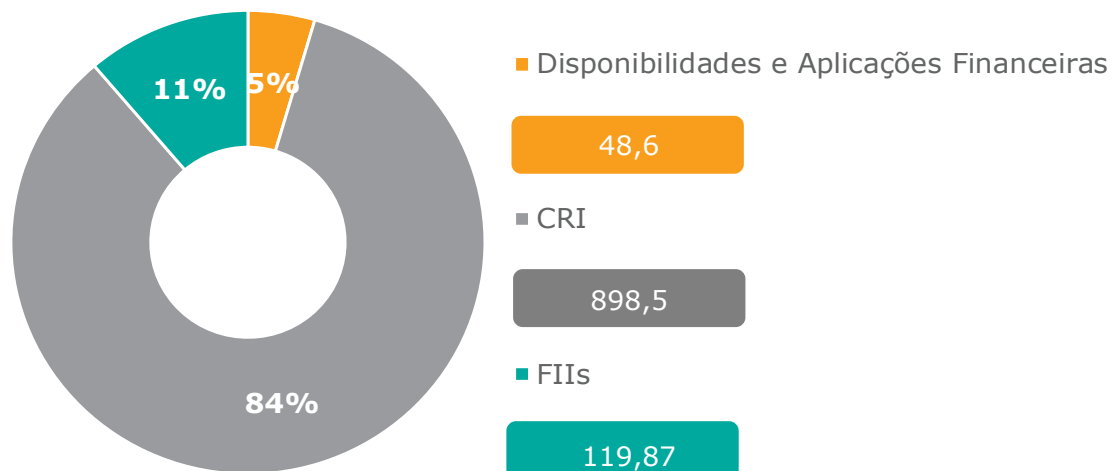
R\$ 100,01



VALOR COTA DE MERCADO

R\$ 102,25

ATIVO (em R\$ milhões)



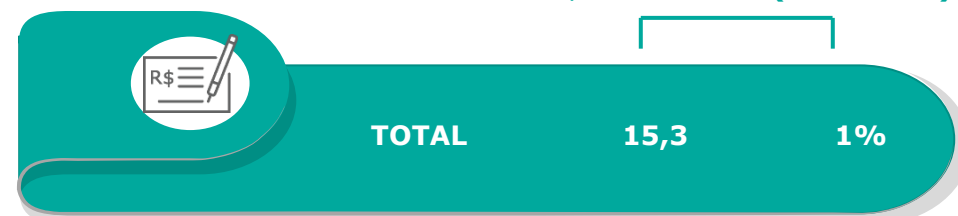
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (em R\$ milhões)

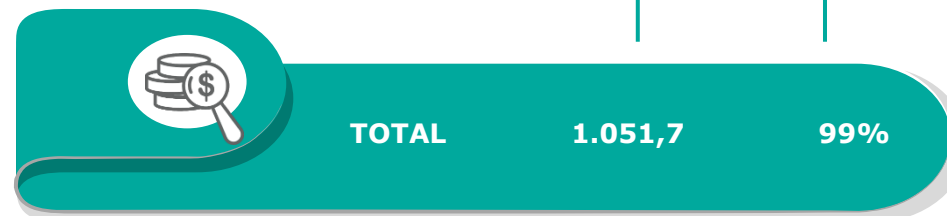
Rendimentos a distribuir	14,2	1%
Provisões a Pagar	1,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



RESIDENCIAL

R\$ 247,6 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 Vitacon	10,0	1,0%	SP	Isec	19I0739560	CDI	2,0%	2,2%	2,2 anos	set-29	CR-3	40%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	5,7	0,5%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,0 anos	ago-23	CR-9	41%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa – Multiprojetos	35,4	3,4%	SP e PR	Rb Capital	20I0668028	CDI	6,0%	5,7%	2,2 anos	set-24	CR-7	49%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	15,3	1,5%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,4 anos	nov-24	CR-6	35%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,4	2,6%	SP	Isec	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,5 anos	fev-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	26,0	2,5%	MT	Isec	21C0662763	IPCA	6,0%	6,3%	6,1 anos	mar-36	CR-8	74%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	17,1	1,6%	MT	Isec	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,2 anos	mar-36	CR-8	70%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	7,6	0,7%	RS	True	20K0754354	IPCA	9,8%	9,8%	1,8 anos	dez-23	CR-7	48%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,1	3,2%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	2,7 anos	jun-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI CashMe VIII Sr	45,6	4,3%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	6,1%	3,2 anos	nov-28	CR-7	43%	AFI, FR e Subordinação.
CRI Sabiá	23,5	2,2%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,3%	3,0 anos	nov-25	CR-7	24%	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\$ 138,5 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 JCA	29,8	2,8%	SP, RJ, MG, PR, SC	Isec	21D0782031	CDI	2,5%	2,5%	3,8 anos	mai-31	CR-9	73%	AFI, CFRA, FR, AVS e Subordinação.
CRI Airport Town	82,9	7,9%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	5,5%	5,6%	8,5 anos	ago-41	CR-7	62%	AFI, AFS, CFRA, FR.
CRI GTIS	25,8	2,5%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	8,4 anos	mar-40	CR-1	50%	AFI, CF, FR e FD.



SHOPPING

R\$ 123,8 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 Catuaí A	20,3	1,9%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,6 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	20,3	1,9%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,6 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	41,3	3,9%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,7%	4,6 anos	jun-32	CR-1	40%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	42,0	4,0%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,4%	5,9 anos	jul-32	CR-3	51%	AFI, CFR e FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



LOTEAMENTO

R\$ 184,2 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 Colorado A	0,4	0,0%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048606	IPCA	10,0%	9,0%	1,5 anos	set-25	CR-7	30%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,7	0,2%	SE, PB, AL e PE	Isec	17B0048622	IPCA	23,1%	9,0%	1,3 anos	set-25	CR-7	30%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	5,0	0,5%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	9,9%	2,8 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	5,0	0,5%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,2%	3,1 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	5,0	0,5%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,2%	3,1 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	6,1	0,6%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,2%	3,1 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	29,0	2,8%	MT	Isec	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,4 anos	fev-34	CR-7	48%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	23,9	2,3%	MT e GO	Isec	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,6 anos	jul-30	CR-7	37%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	57,0	5,4%	TO	Isec	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	2,4 anos	fev-28	CR-7	34%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	23,3	2,2%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,7 anos	jun-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Azzure e Jardim	27,8	2,6%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	3,7 anos	nov-33	CR-7	59%	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\$ 35,0 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 TRX GPA	12,5	1,2%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	5,8%	5,8 anos	mai-35	CR-3	90%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
CRI Helbor Multi Renda	22,5	2,1%	SP, RJ	Isec	20I0777292	IPCA	5,5%	5,6%	6,0 anos	set-35	CR-8	50%	AFI, AFS, CFRA, FR.



EDUCACIONAL

R\$ 70,1 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 Cogna Santo André	8,0	0,8%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	5,4%	2,6 anos	jul-27	CR-3	43%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	62,1	5,9%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,9%	5,9 anos	jun-35	CR-8	80%	AFI, AVS, FR.



MULTIPROPRIEDADE

R\$ 58,9 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 Hot Beach Sr.	58,9	5,6%	SP	Rb Capital	21H1034619	IPCA	8,2%	8,1%	2,1 anos	ago-27	CR-7	31%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



DEATHCARE

R\$ 40,4 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 Cortel	40,4	3,8%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	4,9 anos	dez-31	CR-8	79%	AFI, FR, AVS.

FII

R\$ 119,9 milhões

11,4% PL

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Nome do Fundo
VBI Renda Preferencial	35,2	3,4%	Recebíveis	VBI Renda Preferencial FII
MCHY11	30,6	2,9%	Recebíveis	Mauá High Yield
GAME11	13,0	1,2%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
MCHF11	12,8	1,2%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
HREC11	12,3	1,2%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
KNIP11	6,4	0,6%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
VGHF11	5,9	0,6%	Recebíveis	Valora Hedge Fund
BARI11	3,6	0,3%	Recebíveis	Barigui Rendimentos Imobiliários
MCCI11	0,0	0,0%	Recebíveis	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

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.



ANEXO A – AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI¹

CRI Sabiá



O CRI Sabiá tem um volume de emissão de R\$ 82 milhões (CDI+ 4,25% a.a.) dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 23,5 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Moema em São Paulo e conta com ampla cobertura de garantias como cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de apartamentos, alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do empreendimento e alienação fiduciária do terreno onde será desenvolvido o projeto, O LTV inicial da operação é de 24%.

CRI Cortel



O CRI Cortel tem um volume de emissão de R\$ 100,0 milhões (IPCA+ 7,0% a.a.) dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 40,4 milhões. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária de dois cemitérios, cessão de recebíveis e fundo de juros. O LTV inicial da operação é de 79%. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 5 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

CRI Azzure e Jardim



O CRI Azzure e Jardim tem um volume de emissão de R\$ 58,2 milhões (IPCA+ 8,75% a.a.) dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 27,8 milhões. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de fiduciárias de contratos de compra e venda, alienação fiduciária de cotas das SPEs, aval dos sócios, fundo de reserva, entre outras garantias. São 4 empreendimentos desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, localizados em São Paulo, Mato Grosso e Goiás. O LTV inicial da operação é de 59%.

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.

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

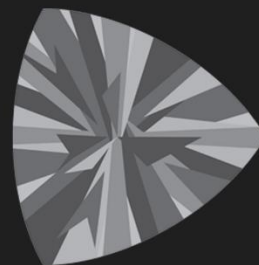


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br

www.vbicri.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES, PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.