

**VBI**  
REAL ESTATE

---

Relatório de Gestão

**FII VBI CRI (CVBI11)**

Janeiro | 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

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



JANEIRO 2022

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |                                                            |                                                           |                                                  |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>2</sup></b><br>R\$ 1.051,0 milhões                                                                                                                                                           | <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup></b><br>R\$ 99,94 | <b>VALOR DE MERCADO<sup>1</sup></b><br>R\$ 1.068,7 milhões | <b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup></b><br>R\$ 101,63 | <b>P/B</b><br>1,02x                              | <b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b><br>R\$ 4,7 milhões |
| <b>DIVIDENDO POR COTA</b><br>R\$ 1,12                                                                                                                                                                                  | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b><br>13,2%     | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b><br>13,4%      | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1,3</sup></b><br>12,4%          | <b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2,3</sup></b><br>12,7% | <b>% PL ALOCADO EM CRI</b><br>87,5%                            |
| <sup>1</sup> Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;<br><sup>2</sup> Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;<br><sup>3</sup> Com base nos dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses; |                                                           |                                                            | <b>% PL ALOCADO EM FII</b><br>11,5%                       | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b><br>53.308              |                                                                |

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de janeiro com mais de R\$ 1,0 bilhão alocados em CRI e FII, representando 99,0% do PL alocado. Durante o mês de janeiro, o Fundo adicionou um novo CRI à carteira: R\$ 15,1 milhões no CRI Globo (IPCA + 6,95% a.a.). Para saber mais detalhes sobre esta nova operação, [clique aqui](#). Em 31/01, 87,5% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 13,9% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 2,3% 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 oito fundos imobiliários de CRI resultando em uma exposição de 11,5% do PL em FII.

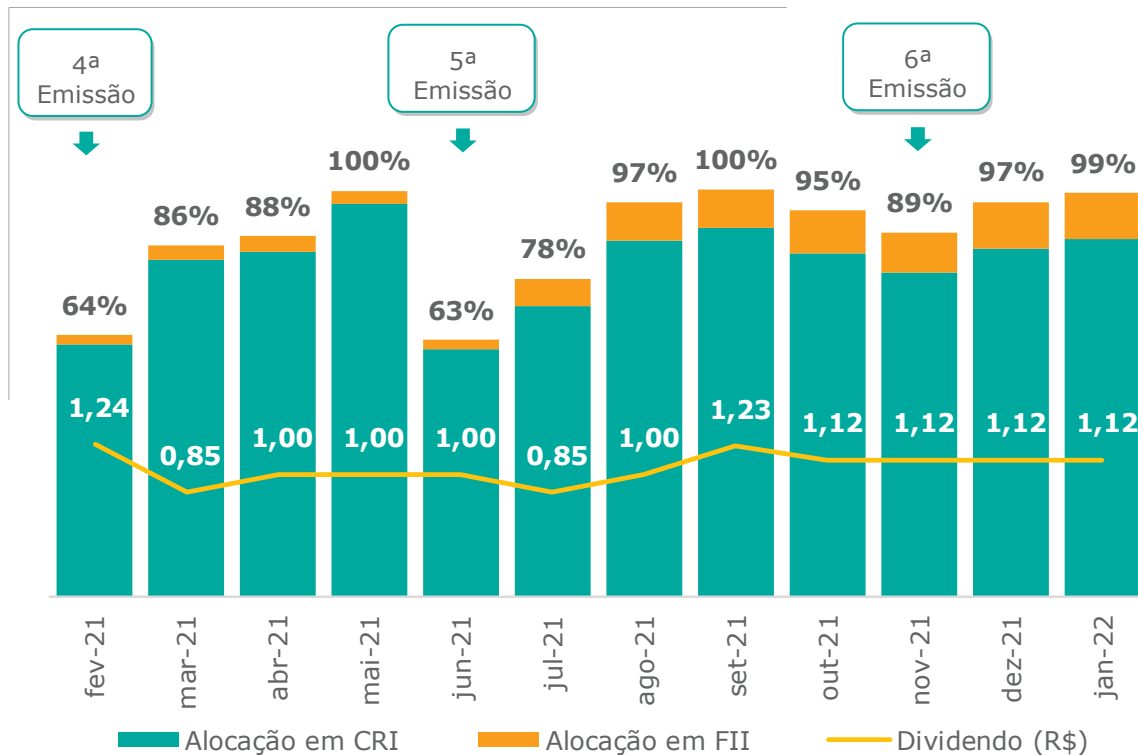
| INDEXADOR    | % PL         | % CRI       | PRAZO MÉDIO | TAXA MÉDIA<br>a.a. | CURVA FUTURA<br>(prazo médio) <sup>1</sup><br>% a.a. | RENTABILIDADE<br>LONGO PRAZO<br>% a.a. | CURVA FUTURA<br>(1 ano) % a.a. | RENTABILIDADE<br>CURTO PRAZO<br>% a.a. |
|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| CDI+         | 20,3%        | 23,2%       | 2,9         | 4,2%               | 11,4%                                                | 16,1%                                  | 12,2%                          | 16,9%                                  |
| IPCA+        | 67,2%        | 76,8%       | 5,0         | 7,0%               | 5,8%                                                 | 13,2%                                  | 5,6%                           | 13,0%                                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>87,5%</b> | <b>100%</b> | <b>4,5</b>  |                    |                                                      | <b>13,9%</b>                           |                                | <b>13,9%</b>                           |

<sup>1</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 31/01/2022;

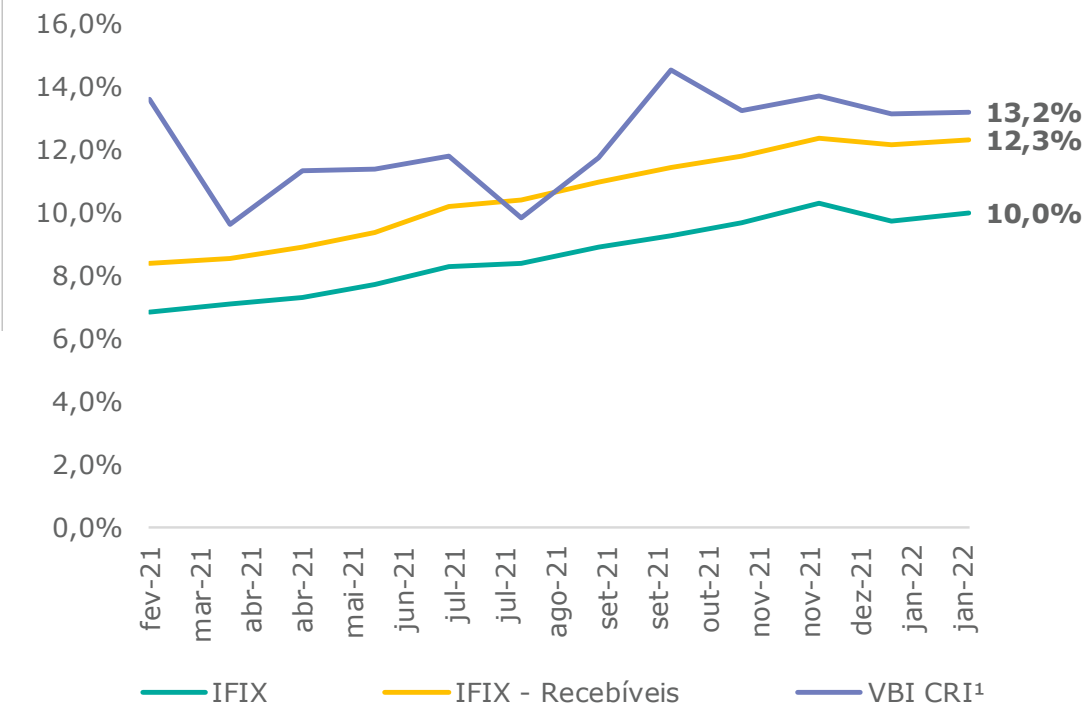
# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs (anualizado)<sup>2</sup>



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\$ 1,05/cota nos últimos 12 meses.

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

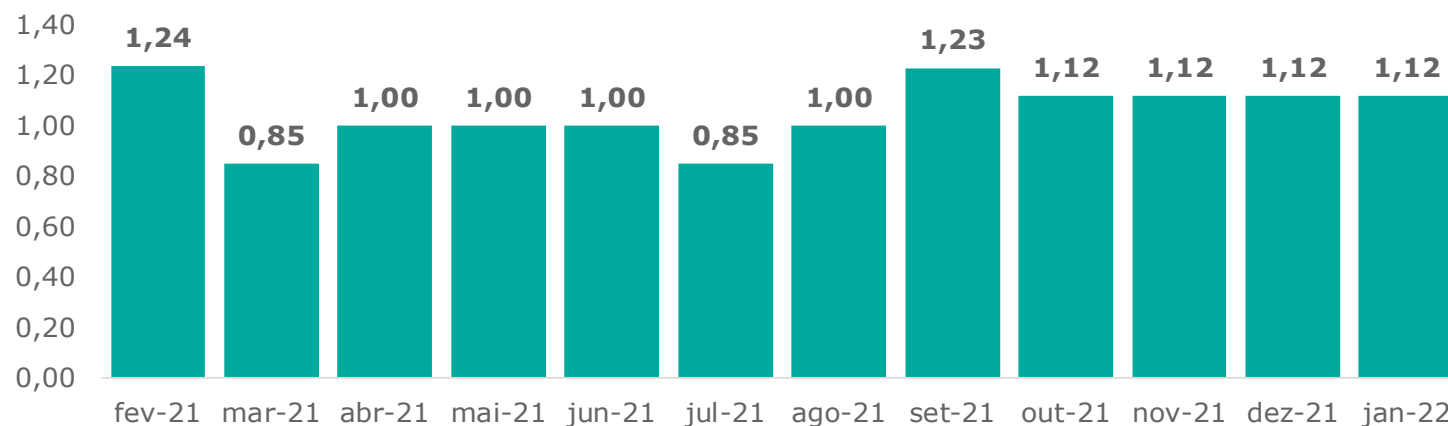
# RENDIMENTOS



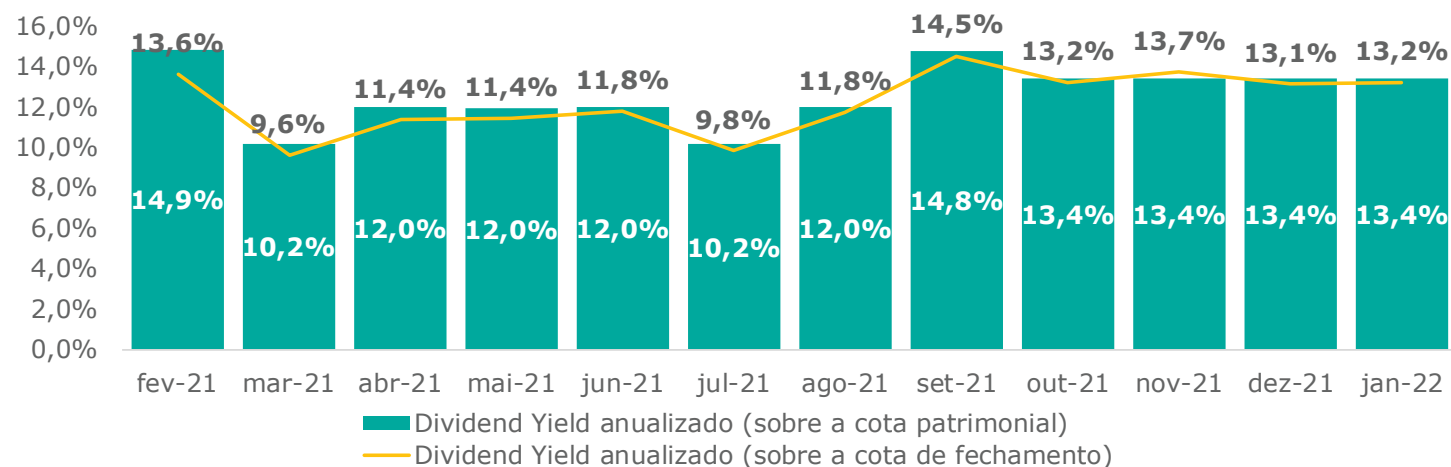
Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08/02, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,12/cota. Estes rendimentos serão pagos aos cotistas em 15/02. Este montante representa *dividend yield* de 13,4% a.a. sobre o PL do Fundo em 31/01 (R\$ 99,94) ou ainda 13,2% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 101,63) em 31/01.

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<br>EMIÇÃO | 2ª<br>EMIÇÃO <sup>3</sup> | 3ª<br>EMIÇÃO <sup>3</sup> | 4ª<br>EMIÇÃO <sup>3</sup> | 5ª<br>EMIÇÃO <sup>3</sup> | 6ª<br>EMIÇÃO <sup>3</sup> |
|----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 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                    |
| <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>                              | <b>27,9%</b> | <b>24,8%</b>              | <b>22,8%</b>              | <b>11,0%</b>              | <b>7,3%</b>               | <b>2,2%</b>               |
| Valor da Cota na B3                                            | 101,63       | 101,63                    | 101,63                    | 101,63                    | 101,63                    | 101,63                    |
| <b>Variação da Cota na B3</b>                                  | <b>1,6%</b>  | <b>-1,6%</b>              | <b>-0,9%</b>              | <b>-2,0%</b>              | <b>-1,9%</b>              | <b>0,6%</b>               |
| <b>Rentabilidade Total<br/>(Dividendos + Variação da Cota)</b> | <b>29,6%</b> | <b>23,2%</b>              | <b>21,9%</b>              | <b>9,0%</b>               | <b>5,4%</b>               | <b>2,8%</b>               |
| <b>% Taxa DI</b>                                               | <b>273%</b>  | <b>262%</b>               | <b>290%</b>               | <b>192%</b>               | <b>145%</b>               | <b>281%</b>               |
| <b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>                          | <b>321%</b>  | <b>308%</b>               | <b>341%</b>               | <b>226%</b>               | <b>170%</b>               | <b>330%</b>               |

<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

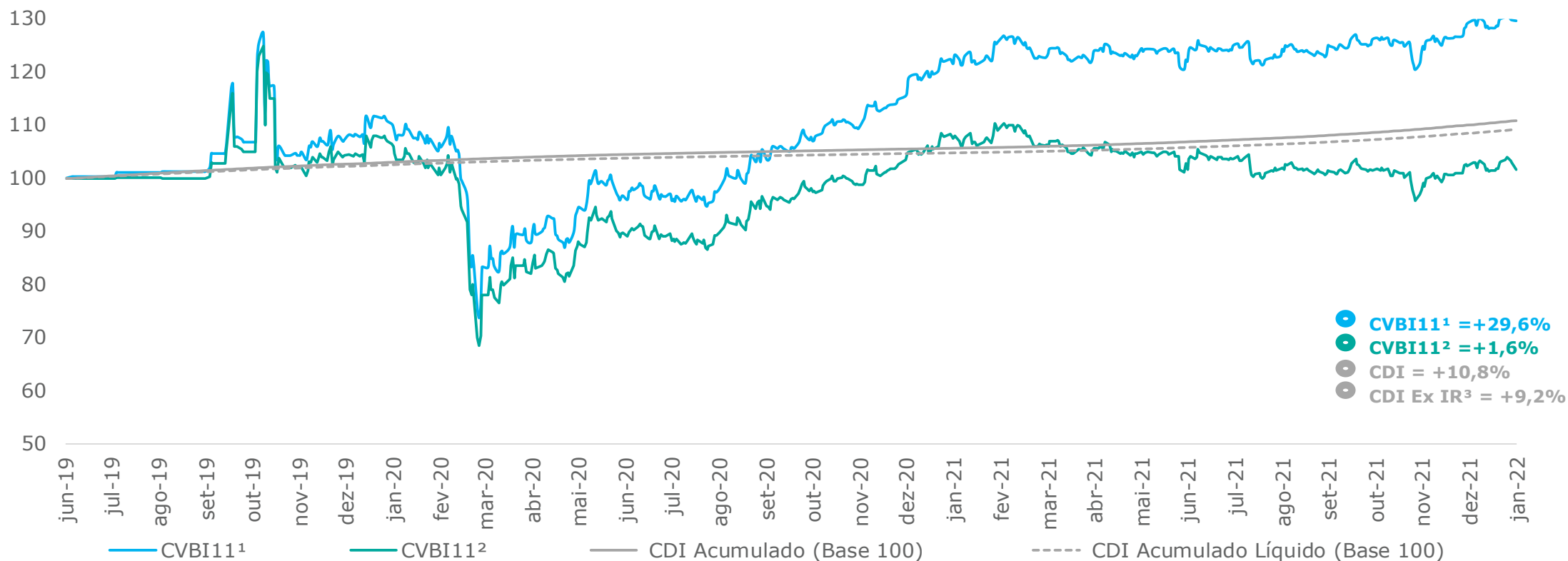
<sup>3</sup>Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

# RENTABILIDADE



Em 31/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,63, 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



<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário;

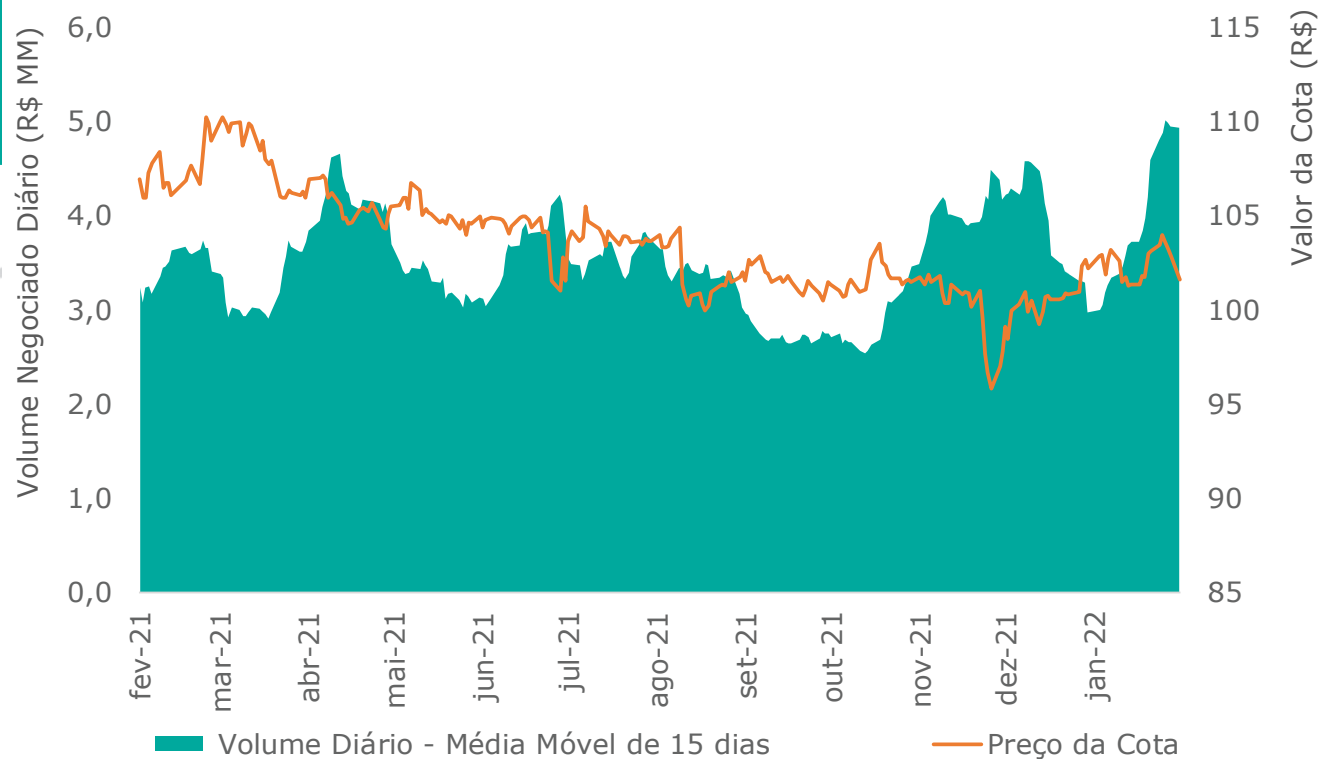
<sup>3</sup>CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ



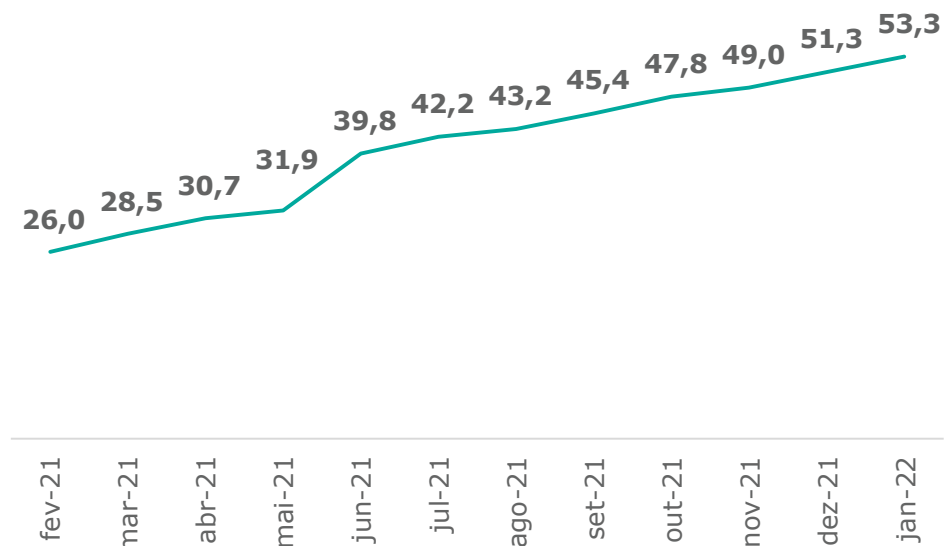
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 4,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 97,8 milhões, o que corresponde a 9,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 53,3 mil cotistas, representando um aumento de 4% em relação ao mês anterior.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

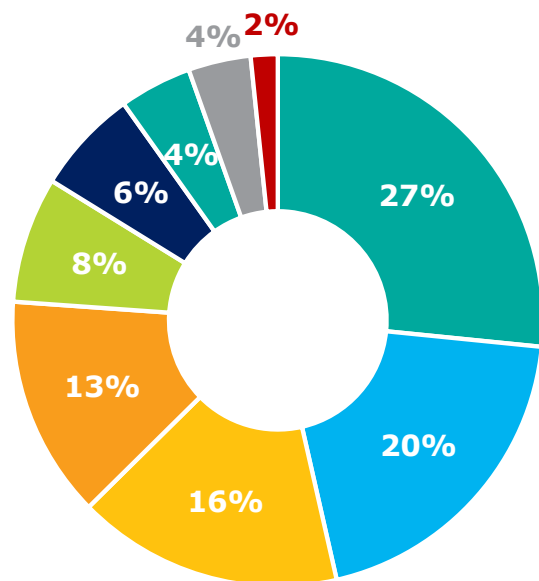
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



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

<sup>1</sup>Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

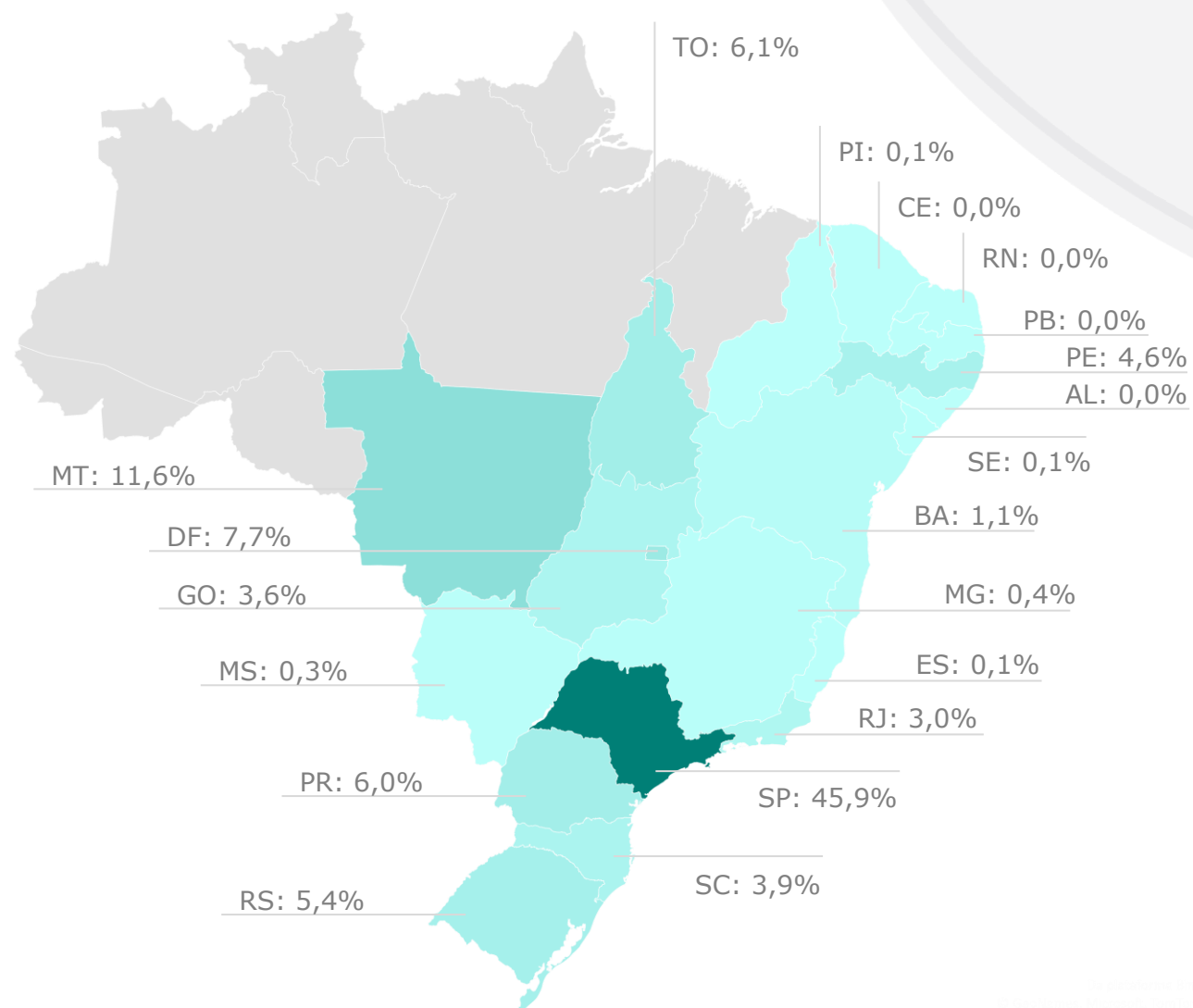
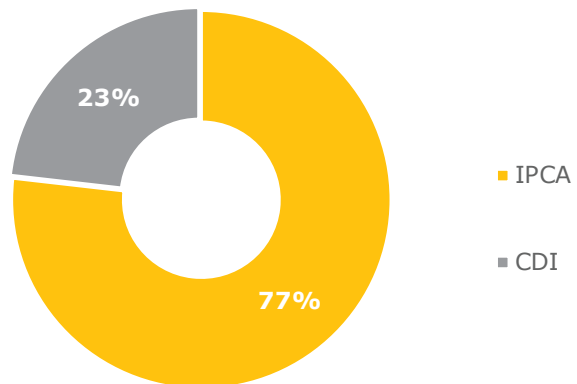


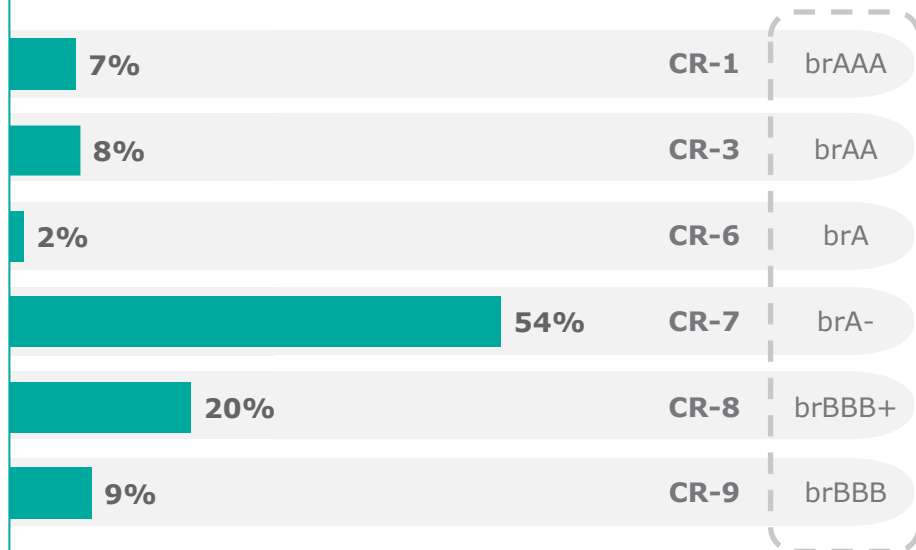
Imagem: Google Maps  
© 2022 VBI Real Estate

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



## DISTRIBUIÇÃO POR RATING

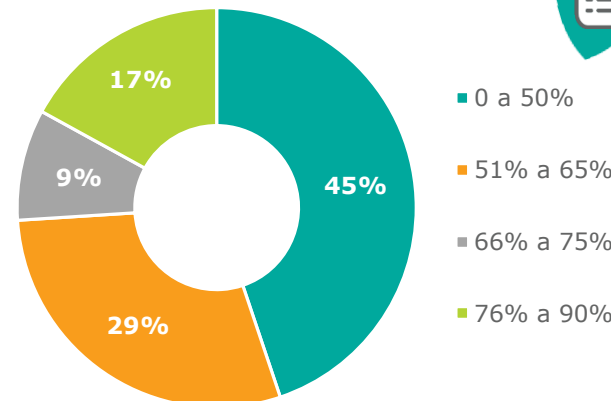


<sup>1</sup>Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários.

VBI REAL ESTATE

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

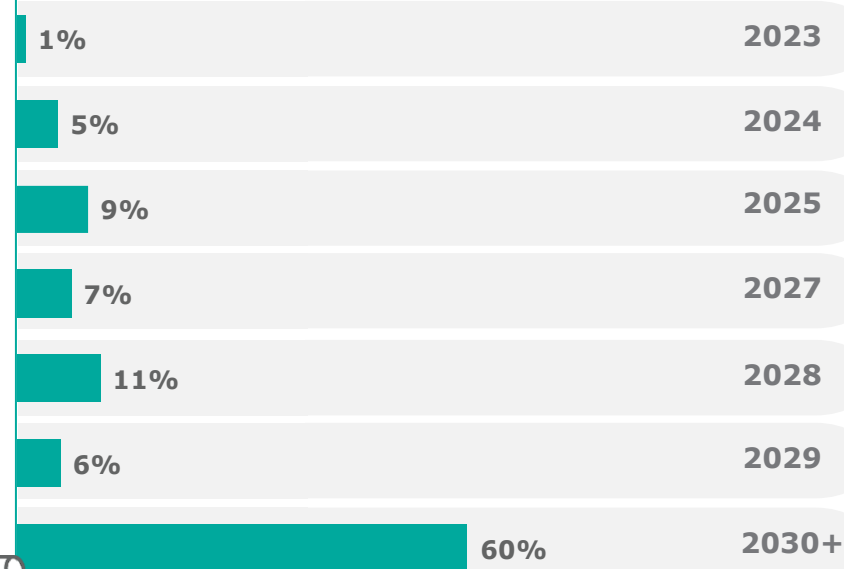
## DISTRIBUIÇÃO POR LTV



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

LTV Médio Ponderado de 56%

## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

|                                                         | JAN-22<br>R\$ MM | JAN-22<br>R\$/cota | ACUM. 2022   | ACUM. 12 M   |
|---------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Receita com CRI                                         | 12,8             | 1,22               | 12,8         | 104,6        |
| Outras Receitas                                         | 0,9              | 0,08               | 0,9          | 6,7          |
| <b>Receita - Total</b>                                  | <b>13,7</b>      | <b>1,30</b>        | <b>13,7</b>  | <b>111,3</b> |
| <b>Despesas – Total</b>                                 | <b>(1,0)</b>     | <b>(0,10)</b>      | <b>(1,0)</b> | <b>(8,9)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                            | <b>12,7</b>      | <b>1,20</b>        | <b>12,7</b>  | <b>102,5</b> |
| Resultado Financeiro Líquido                            | <b>0,2</b>       | <b>0,02</b>        | <b>0,2</b>   | <b>4,1</b>   |
| <b>Lucro Líquido</b>                                    | <b>12,9</b>      | <b>1,22</b>        | <b>12,9</b>  | <b>106,6</b> |
| Lucro retido (-) / distribuído (+)                      | (1,1)            | (0,10)             | (1,1)        | (2,4)        |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>                | <b>11,8</b>      | <b>1,12</b>        | <b>11,8</b>  | <b>104,2</b> |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)<sup>2</sup></b> | <b>1,12</b>      |                    | <b>1,12</b>  | <b>12,7</b>  |

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

<sup>2</sup> Distribuição aos cotistas que detinham cotas do CVBI11.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>



## VALOR COTA PATRIMONIAL

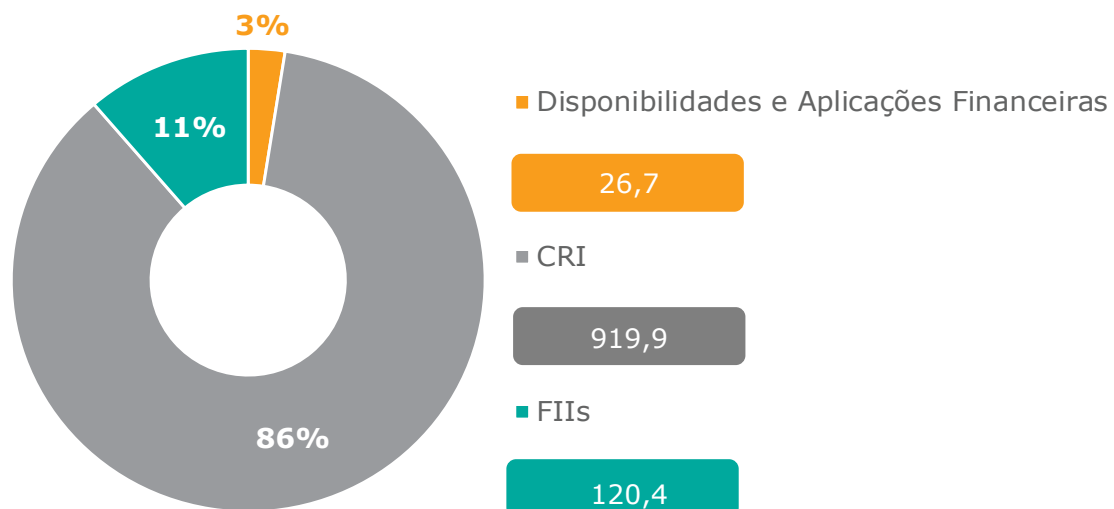
R\$ 99,94



## VALOR COTA DE MERCADO

R\$ 101,63

### ATIVO (em R\$ milhões)



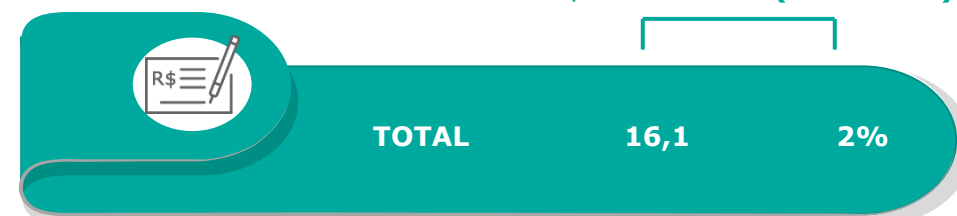
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



### PASSIVO (em R\$ milhões)

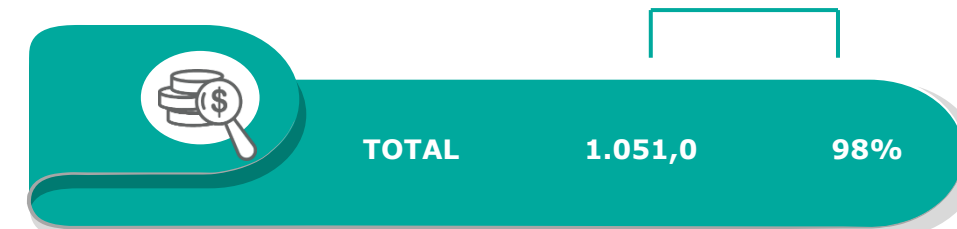
|                          |      |    |
|--------------------------|------|----|
| Rendimentos a distribuir | 14,1 | 1% |
| Provisões a Pagar        | 2,0  | 0% |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



### PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## RESIDENCIAL

R\$ 244,6 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                | 9,9                   | 0,9% | SP               | Isec       | 19I0739560 | CDI       | 2,0%                   | 2,2%            | 2,1 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%            | 1,1 anos    | ago-23     | CR-9   | 40% | AFE, AFS, FJ e FR.                      |
| CRI Gafisa – Multiprojetos | 35,6                  | 3,4% | SP e PR          | Rb Capital | 20I0668028 | CDI       | 6,0%                   | 5,5%            | 2,1 anos    | set-24     | CR-7   | 49% | AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS. |
| CRI Embraed                | 14,8                  | 1,4% | SC               | Habitasec  | 20K0778773 | IPCA      | 7,0%                   | 7,2%            | 1,4 anos    | nov-24     | CR-6   | 34% | AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.           |
| CRI Normandie              | 27,3                  | 2,6% | SP               | Isec       | 21C0071934 | CDI       | 4,3%                   | 5,2%            | 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%                   | 4,3%            | 5,1 anos    | mar-36     | CR-8   | 70% | AFI, CFR, FR e AVS.                     |
| CRI Independência          | 7,3                   | 0,7% | RS               | True       | 20K0754354 | IPCA      | 9,8%                   | 9,8%            | 1,7 anos    | dez-23     | CR-7   | 47% | AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.        |
| CRI Invert                 | 34,1                  | 3,2% | SP               | Virgo      | 21F1007974 | CDI       | 4,0%                   | 4,0%            | 2,6 anos    | jun-25     | CR-7   | 64% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.       |
| CRI CashMe VIII Sr         | 45,7                  | 4,3% | Diversas regiões | Província  | 21I0016224 | IPCA      | 5,5%                   | 5,8%            | 3,1 anos    | nov-28     | CR-7   | 43% | AFI, FR e Subordinação.                 |
| CRI Sabiá                  | 23,5                  | 2,2% | SP               | Virgo      | 21L0002618 | CDI       | 4,3%                   | 4,3%            | 2,9 anos    | nov-25     | CR-7   | 49% | 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\$ 148,9 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 JCA          | 39,6                  | 3,8% | SP, RJ, MG, PR, SC | Isec    | 21D0782031 | CDI       | 2,5%                   | 2,5%            | 3,7 anos    | mai-31     | CR-9   | 73% | AFI, CFRA, FR, AVS e Subordinação. |
| CRI Airport Town | 83,3                  | 7,9% | SP                 | Virgo   | 21H0976574 | IPCA      | 5,5%                   | 5,6%            | 8,5 anos    | ago-41     | CR-7   | 63% | AFI, AFS, CFRA, FR.                |
| CRI GTIS         | 26,0                  | 2,5% | SP                 | True    | 21J0043571 | IPCA      | 5,9%                   | 5,9%            | 8,3 anos    | mar-40     | CR-1   | 50% | AFI, CF, FR e FD.                  |



## SHOPPING

R\$ 124,2 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 Catuaí A  | 20,4                  | 1,9% | PR             | Habitasec  | 19J0713611 | IPCA      | 6,0%                   | 6,2%            | 7,6 anos    | out-34     | CR-9   | 77% | AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR. |
| CRI Catuaí B  | 20,4                  | 1,9% | PR             | Habitasec  | 19J0713612 | IPCA      | 6,0%                   | 6,2%            | 7,6 anos    | out-34     | CR-9   | 77% | AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR. |
| CRI Boa Vista | 41,4                  | 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      | 41,9                  | 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\$ 182,6 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 Colorado A          | 0,4                   | 0,0% | SE, PB, AL e PE | Isec      | 17B0048606 | IPCA      | 10,0%                  | 9,3%            | 1,4 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%                  | 23,1%           | 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%                   | 9,5%            | 2,7 anos    | jan-29     | CR-7   | 44% | CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.                                           |
| CRI Toscana A           | 4,7                   | 0,4% | GO              | True      | 19G0311435 | IPCA      | 8,3%                   | 8,2%            | 3,2 anos    | jul-29     | CR-7   | 59% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.                                       |
| CRI Toscana B           | 4,7                   | 0,4% | GO              | True      | 19G0311514 | IPCA      | 8,3%                   | 8,2%            | 3,2 anos    | jul-29     | CR-7   | 59% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.                                       |
| CRI Toscana C           | 5,8                   | 0,6% | GO              | True      | 19G0311543 | IPCA      | 8,3%                   | 8,2%            | 3,2 anos    | jul-29     | CR-7   | 59% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.                                       |
| CRI Figueiras do Parque | 28,8                  | 2,7% | MT              | Isec      | 20A0952498 | IPCA      | 9,3%                   | 9,5%            | 4,4 anos    | fev-34     | CR-7   | 48% | CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.                                            |
| CRI Habitat             | 24,0                  | 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        | 56,2                  | 5,3% | TO              | Isec      | 21C0482259 | IPCA      | 7,5%                   | 7,6%            | 2,4 anos    | fev-28     | CR-7   | 33% | CFRCV, AFS, AVS, FR.                                                 |
| CRI Teriva              | 23,0                  | 2,2% | SP              | True      | 21G0612123 | CDI       | 4,8%                   | 4,8%            | 2,6 anos    | jun-29     | CR-7   | 57% | CFRCV, AFS, AVS, FR.                                                 |
| CRI Azzure e Jardim     | 28,4                  | 2,7% | SP, MT e GO     | True      | 21L0905775 | IPCA      | 8,8%                   | 8,8%            | 3,6 anos    | nov-33     | CR-7   | 60% | 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

| <div> <b>VAREJO</b> R\$ 35,1 milhões</div> |                       |      |                 |         |            |           |                        |                 |             |            |        |     |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------|---------|------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|----------------------------------|
| 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                                                                                                                | 12,4                  | 1,2% | SP, BA, MS e PI | Bari    | 20E0031084 | IPCA      | 5,8%                   | 5,9%            | 5,8 anos    | mai-35     | CR-3   | 90% | AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança. |
| CRI Helbor Multi Renda                                                                                                     | 22,6                  | 2,2% | SP, RJ          | Isec    | 20I0777292 | IPCA      | 5,5%                   | 5,5%            | 6,0 anos    | set-35     | CR-8   | 50% | AFI, AFS, CFRA, FR.              |

| <div> <b>EDUCACIONAL</b> R\$ 70,5 milhões</div> |                       |      |        |         |            |           |                        |                 |             |            |        |     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|--------|---------|------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|----------------|
| 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                                                                                                           | 7,9                   | 0,8% | SP     | True    | 21D0453486 | IPCA      | 6,0%                   | 6,1%            | 2,6 anos    | jul-27     | CR-3   | 42% | AFI, CFRA, FR. |
| CRI Venâncio                                                                                                                    | 62,6                  | 6,0% | DF     | Virgo   | 21F0547426 | IPCA      | 6,0%                   | 6,9%            | 5,8 anos    | jun-35     | CR-8   | 80% | AFI, AVS, FR.  |

| <div> <b>MULTIPROPRIEDADE</b> R\$ 58,4 milhões</div> |                       |      |        |            |            |           |                        |                 |             |            |        |     |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|--------|------------|------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                     | 58,4                  | 5,6% | SP     | Rb Capital | 21H1034619 | IPCA      | 8,2%                   | 8,2%            | 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\$ 40,6 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 | 40,6                  | 3,9% | RS     | Opea    | 21L0146951 | IPCA      | 7,0%                   | 7,0%            | 4,9 anos    | dez-31     | CR-8   | 80% | AFI, FR, AVS. |



## ESCRITÓRIO

R\$ 15,1 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 Globo | 15,1                  | 1,4% | SP     | Opea    | 22A0695877 | IPCA      | 7,0%                   | 7,0%            | 6,5 anos    | jan-37     | CR-8   | 65% | 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<br>(R\$ mm) | % / PL | SEGMENTO   | NOME DO FUNDO                          |
|----------------------------|----------------------|--------|------------|----------------------------------------|
| VBI Renda Preferencial FII | 36,7                 | 3,5%   | Recebíveis | VBI Renda Preferencial FII             |
| MCHY11                     | 28,6                 | 2,7%   | Recebíveis | Mauá High Yield                        |
| GAME11                     | 13,7                 | 1,3%   | Recebíveis | Guardian Multiestratégia Imobiliária I |
| MCHF11                     | 13,4                 | 1,3%   | Recebíveis | Mauá Capital Hedge Fund                |
| HREC11                     | 12,0                 | 1,1%   | Recebíveis | Hedge Recebíveis Imobiliários          |
| KNIP11                     | 6,3                  | 0,6%   | Recebíveis | Kinea Índices de Preços                |
| VGHF11                     | 6,0                  | 0,6%   | Recebíveis | Valora Hedge Fund                      |
| BARI11                     | 3,6                  | 0,3%   | Recebíveis | Barigui Rendimentos Imobiliários       |
| 120,4                      |                      | 11,5%  |            |                                        |



# ANEXO A – AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI<sup>1</sup>

## ● CRI **Globo**



O CRI Globo tem um volume de emissão de R\$ 340 milhões (IPCA + 6,95% a.a.) dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 15,1 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a aquisição do edifício sede da Globo Comunicação e Participações em São Paulo pelo Fundo imobiliário VINO11. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária de 100% da Torre JRM e Módulo de Produção, cessão fiduciária de 100% do contrato de locação atípico do Imóvel celebrado entre o Devedor e a Globo Comunicação e Participações S A e fundo de reserva. O LTV inicial da operação é de 65%.

<sup>1</sup>A 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.



# agora 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** → E ATÉ O ANO DE  
**2022**

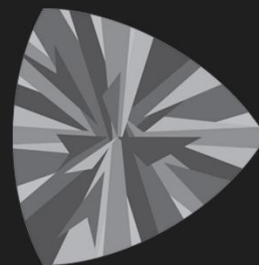


comprometeu capital de  
aproximadamente R\$ 5,7  
bilhões no setor imobiliário



**85** investimentos realizados  
em mais de 18 estados





# VBI

REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](http://www.vbirealestate.com.br)

[www.vbicri.com.br](http://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.