



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CRI (CVBI11)**

JULHO 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.

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

11.010.326

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
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

JULHO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.099,2 milhões	R\$ 99,83	R\$ 1.075,7 milhões	R\$ 97,70	0,98x	R\$ 2,5 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM^{1,3}	DIVIDEND YIELD LTM^{2,3}	% PL ALOCADO EM CRI³
R\$ 1,00	12,3%	12,0%	14,6%	14,3%	94,4%
¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/07; ²Com base no valor da cota patrimonial em 29/07; ³Considera operações estruturada.			% PL ALOCADO EM FII	NÚMERO DE COTISTAS	
			5,4%	65.237	

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de julho com mais de R\$ 1,09 bilhão alocados em CRI e FII, representando 99,8% do PL alocado. Durante o mês de julho, o Fundo adquiriu R\$ 19,6 milhões do CRI Salinas Premium Mezanino à taxa de IPCA + 10,38% a.a.. Além disso, adicionamos o CRI Cortel II à carteira, sendo R\$ 26,3 milhões da tranche sênior (R\$ 13,1 milhões da série A e R\$ 13,1 milhões da série B) à taxa de CDI + 3,5% e R\$ 14,6 milhões da tranche subordinada (R\$ 7,3 milhões da série A e R\$ 7,3 milhões da série B) à taxa de CDI + 4,6%. Para saber mais detalhes sobre estas novas operações, [clique aqui](#).

Ao final do mês, 94,4% do PL do Fundo estava alocado em CRI e operações estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 14,5% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 1,5% 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. Ainda em julho, o Fundo fez 2 operações compromissadas representando o montante de R\$ 40 milhões a CDI + 0,85% a.a. para aproveitar oportunidades no curto prazo e dar robustez a rentabilidade do Fundo. Dado que o Fundo possui R\$ 164 milhões em CRI que pagam CDI+4,3%aa na média, essas operações compromissadas representam uma alavancagem positiva e não trazem descasamento de índice entre ativo e passivo.

Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados resultando em uma exposição de 5,4% do PL e 2 operações estruturadas em forma de fundo imobiliário fechado (FII VBI Renda Preferencial e FII Valora CRI Infra) representando 6,2% do PL.

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a.	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDA DE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDAD E CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	15,0%	15,9%	2,7	4,3%	12,8%	17,6%	13,7%	18,6%
IPCA+	79,4%	84,1%	4,8	7,2%	6,1%	13,9%	5,5%	13,1%
TOTAL	94,4%	100%	4,5			14,5%		14,0%

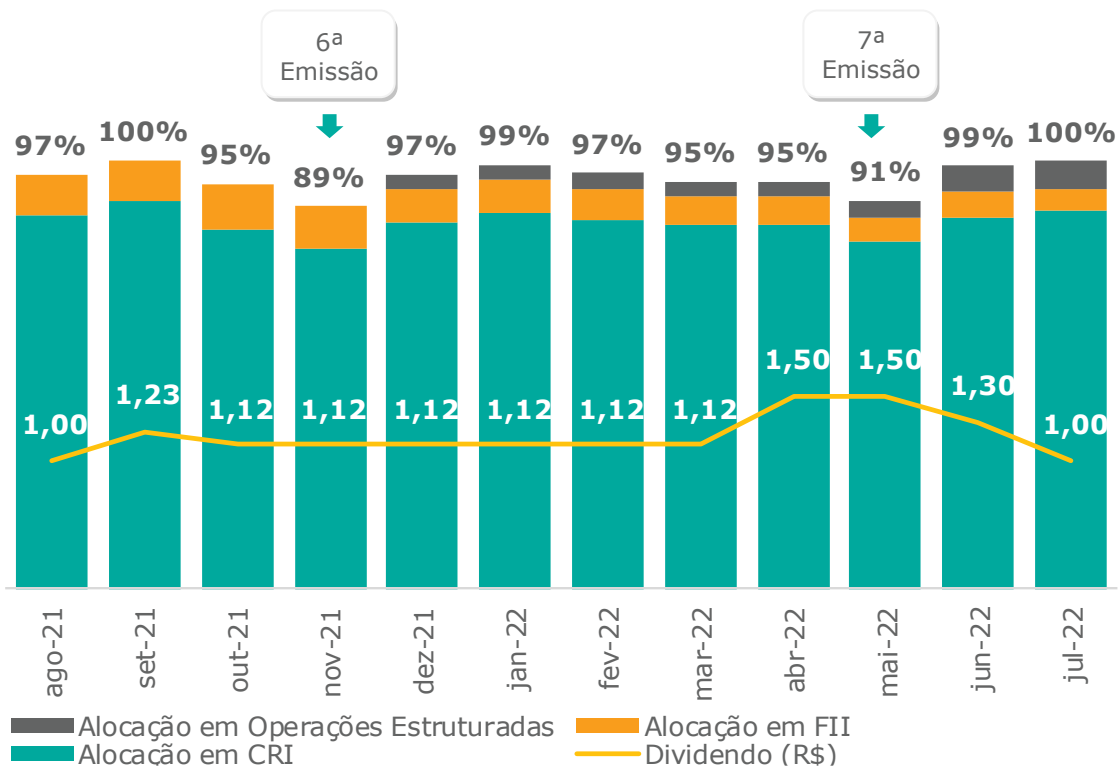
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No cenário macro estamos passando por um momento atípico para o Brasil, com uma forte deflação medida pelo IPCA no mês de Julho (-0,68%) e possivelmente uma nova deflação no mês de Agosto. É importante notar que essa deflação ocorreu principalmente pela redução do preço do combustível e pela redução de ICMS sobre combustíveis, energia elétrica e telecomunicações, que afetaram os grupos de Transportes e Habitação dentro cesta do IPCA. Esta redução de tributos é um evento único e não recorrente. Todos os demais grupos dentro do IPCA tiveram variação positiva de preços e a inflação de serviços segue pressionada e não há evidências que a redução da inflação veio pela redução da atividade econômica causada pelo aumento da SELIC. Ainda passamos por um momento de inflação alta global e, no Brasil, estamos em ano eleitoral com aumento dos gastos públicos com programas sociais (Auxílio Brasil e Emergencial), o que anda na contra mão do aperto monetário. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 10,1% e, de acordo com o Relatório Focus de 22/08, a expectativa para 2022 é encerrar com uma inflação próxima a 6,8% e para 2023 uma inflação próxima a 5,3%, ainda bem acima da meta de 3,25%.

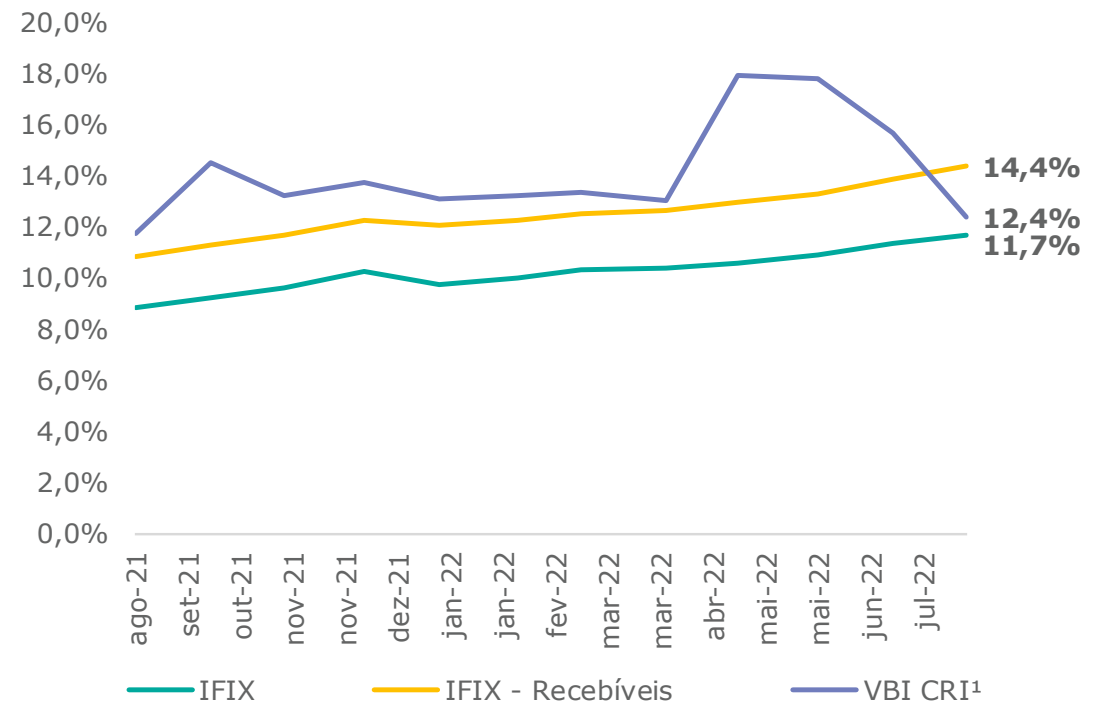
No CVBI, aproximadamente 79% do PL está investido em CRI e Operações Estruturadas que são corrigidos pelo IPCA, 15% em CDI e 5% em cotas de FII. Dos CRI em IPCA, o equivalente a 10% do PL tem proteção contra deflação. Além disso, temos uma reserva de lucros de aproximadamente 0,56 por cota que foram retidos nos últimos meses para reduzir a volatilidade dos dividendos. Essa deflação deverá impactar os rendimentos dos CRI em IPCA ao longo dos meses de agosto e setembro, mas esperamos mitigar, em parte, os efeitos da deflação nos dividendos tendo em vista a reserva de lucros do Fundo, a alocação em CRI remunerados pelo CDI e em cotas de FII. Apesar desse período curto em que os dividendos devem recuar abaixo da média histórica do Fundo, os fundamentos da carteira do Fundo permanecem robustos e devemos ter uma reversão do nível de dividendos para a média histórica na sequência. Com base nas curvas futuras da B3 de final de julho, as projeções futuras da inflação implícita para os próximos 12 meses é de 5,5% e para a taxa PRÉ-DI de 13,7%., o que implica numa rentabilidade projetada para a carteira de CRI e Operações Estruturadas de 14% no período.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO¹



HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs (anualizado)



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

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

A **VBI Real Estate** marcou presença na **Arena Pátria** em um dos maiores eventos de investimentos do mundo, a **#ExpertXP**



Os painéis apresentados no evento já estão disponíveis no nosso canal do YouTube, confira clicando abaixo:

Consolidação do Mercado de Gestão de Fundos

CLIQUE AQUI
PARA ASSISTIR



Ricardo Lacerda
CEO e sócio fundador da BR Partners

Ricardo Vieira
Senior partner e head do segmento de FoF

Ciclo do Mercado Imobiliário

CLIQUE AQUI
PARA ASSISTIR



Adriano Sartori
Vice-presidente da CBRE

Alexandre Bolsoni
Senior partner e head do segmento logístico



VBI
REAL ESTATE

&

PÁTRIA

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

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

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

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

Quem é o **Pátria Investimentos**?

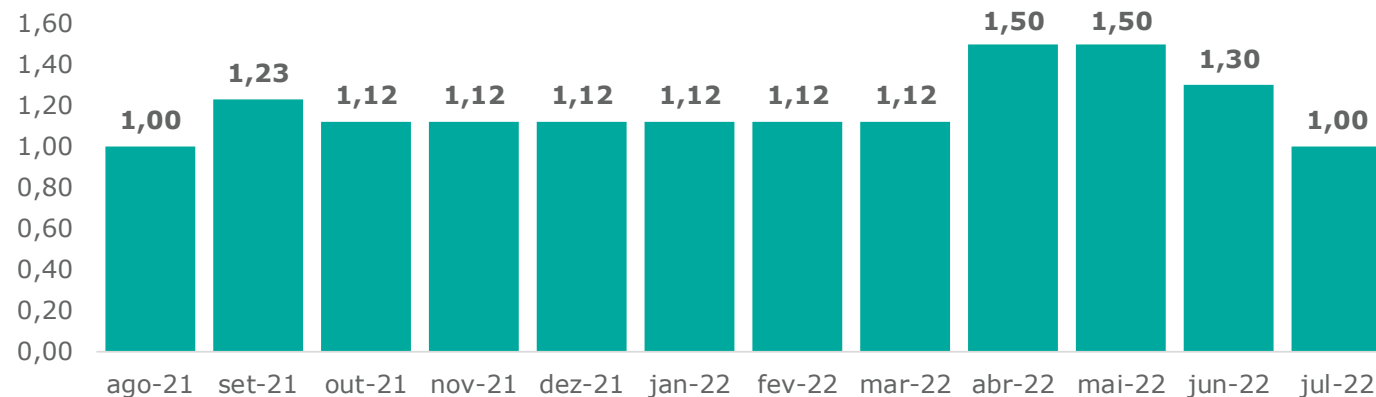
- Um dos **líderes** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **30 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Principais **segmentos de atuação**: **private equity**, **infraestrutura** e **crédito**;
- Soma **US\$27,6 bilhões** de **ativos sob gestão**.

RENDIMENTOS

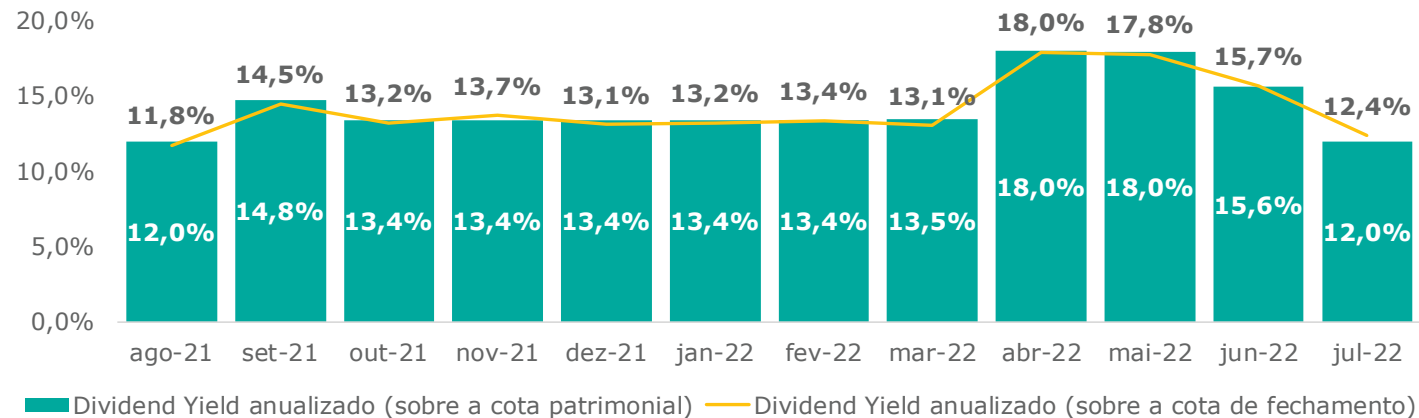
Com base no resultado de julho, foi anunciado em 08/08, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,00/cota pagos aos cotistas em 15/08. Este montante representa *dividend yield* de 12,0% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 99,83) ou ainda 12,4% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 97,70) em 29/07. O Fundo encerrou julho com uma reserva acumulada de R\$ 0,56 por cota.

Note que os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO ³	3ª EMISSÃO ³	4ª EMISSÃO ³	5ª EMISSÃO ³	6ª EMISSÃO ³	7ª EMISSÃO ³
Data de Encerramento da Oferta	28/06/2019	18/10/2019	27/01/2020	05/03/2021	25/06/2021	17/12/2021	03/06/2022
Valor de Emissão da Cota	100,00	103,32	102,52	103,70	103,57	101,00	99,88
Dividend Yield¹	35,5%	32,1%	30,2%	18,3%	14,6%	9,7%	2,3%
Valor da Cota na B3	97,70	97,70	97,70	97,70	97,70	97,70	97,70
Variação da Cota na B3	-2,3%	-5,4%	-4,7%	-5,8%	-5,7%	-3,3%	-2,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	33,2%	26,7%	25,4%	12,5%	8,9%	6,4%	0,1%
% Taxa DI	193%	177%	185%	117%	92%	94%	7%
% Taxa DI Gross-up²	227%	208%	218%	137%	108%	111%	9%

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;

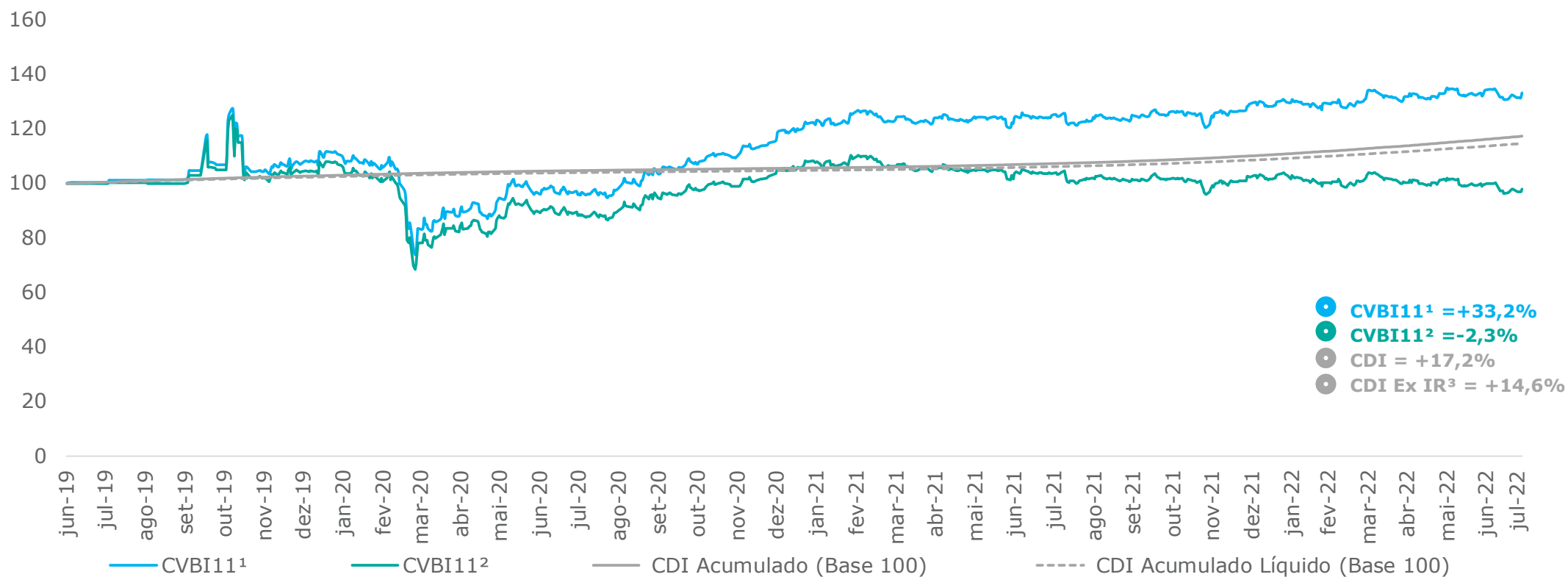
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

Em 29/07, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,70, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,83. 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



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;

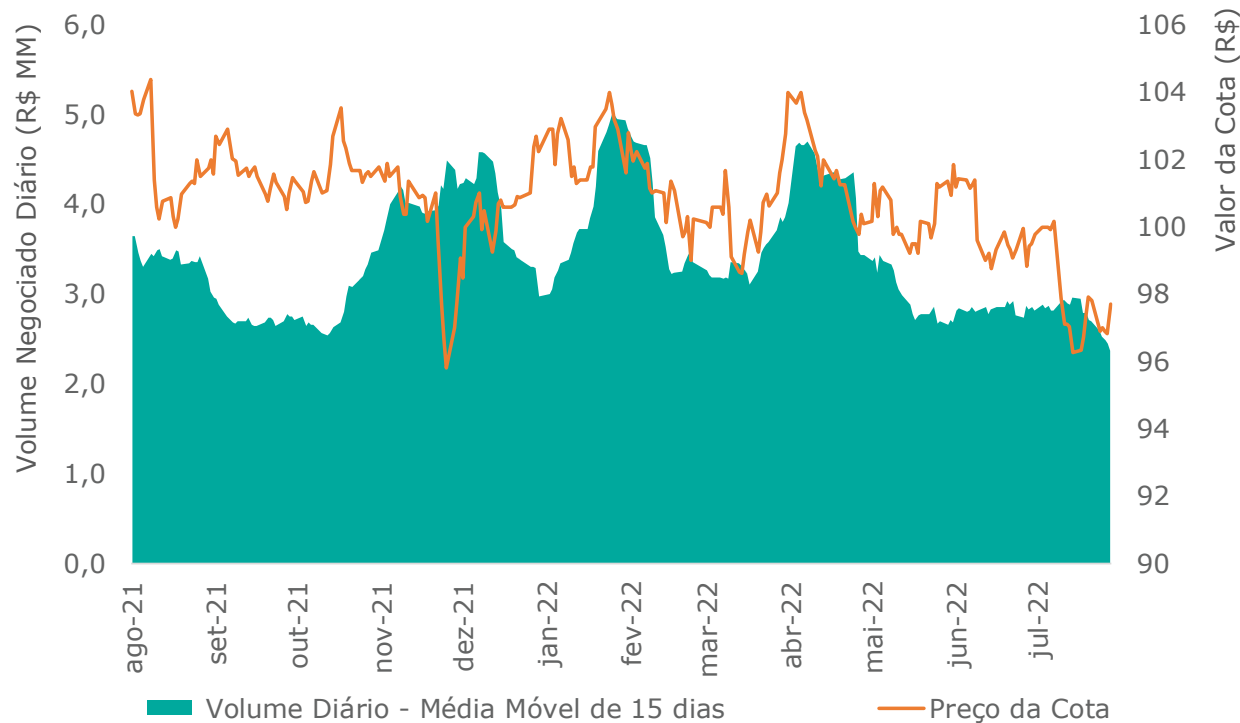
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



LIQUIDEZ

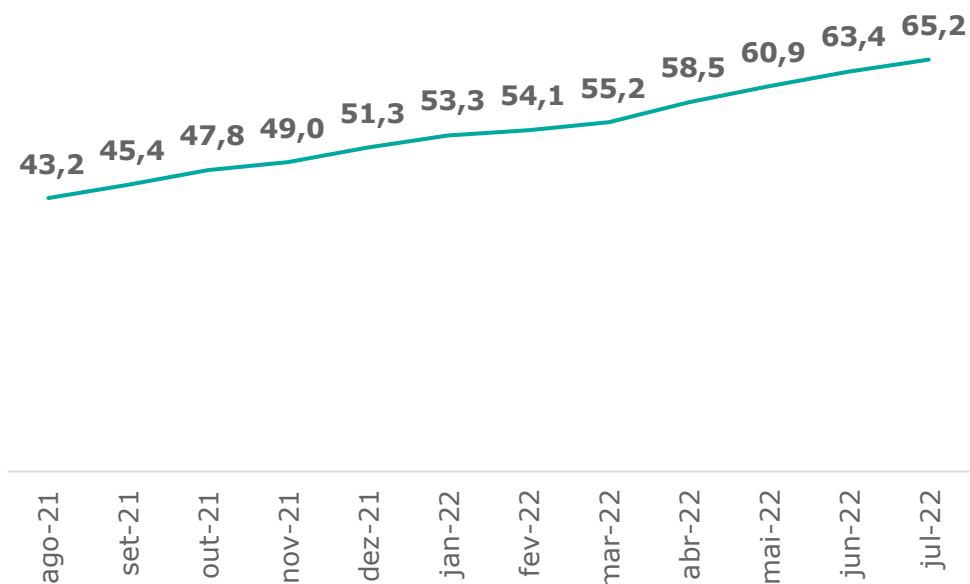
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,5 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 52,6 milhões, o que corresponde a 4,9% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 65,2 mil cotistas, representando um aumento de 3% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

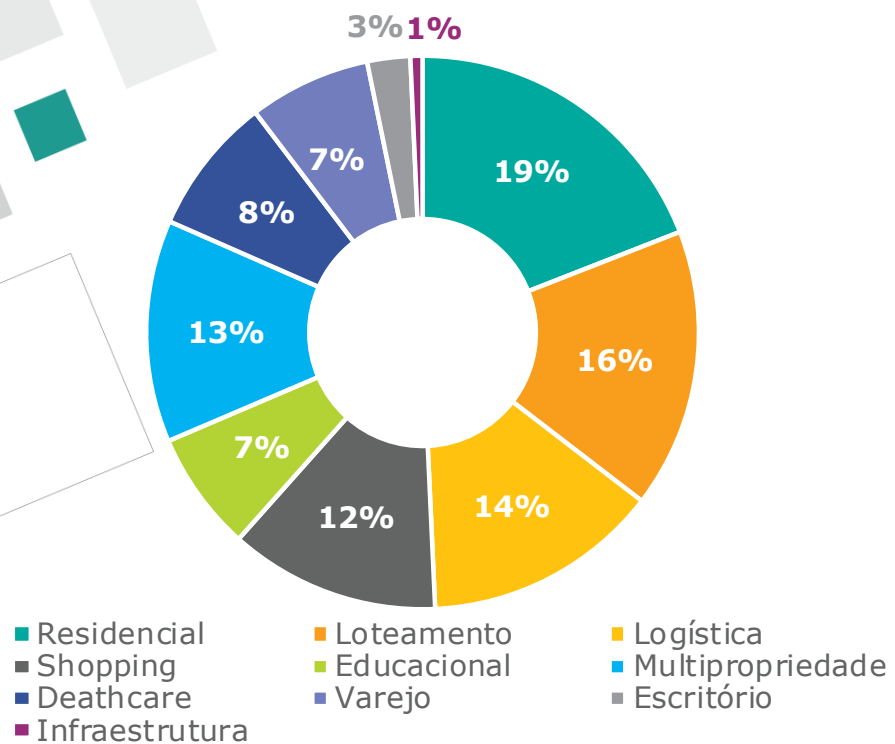
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

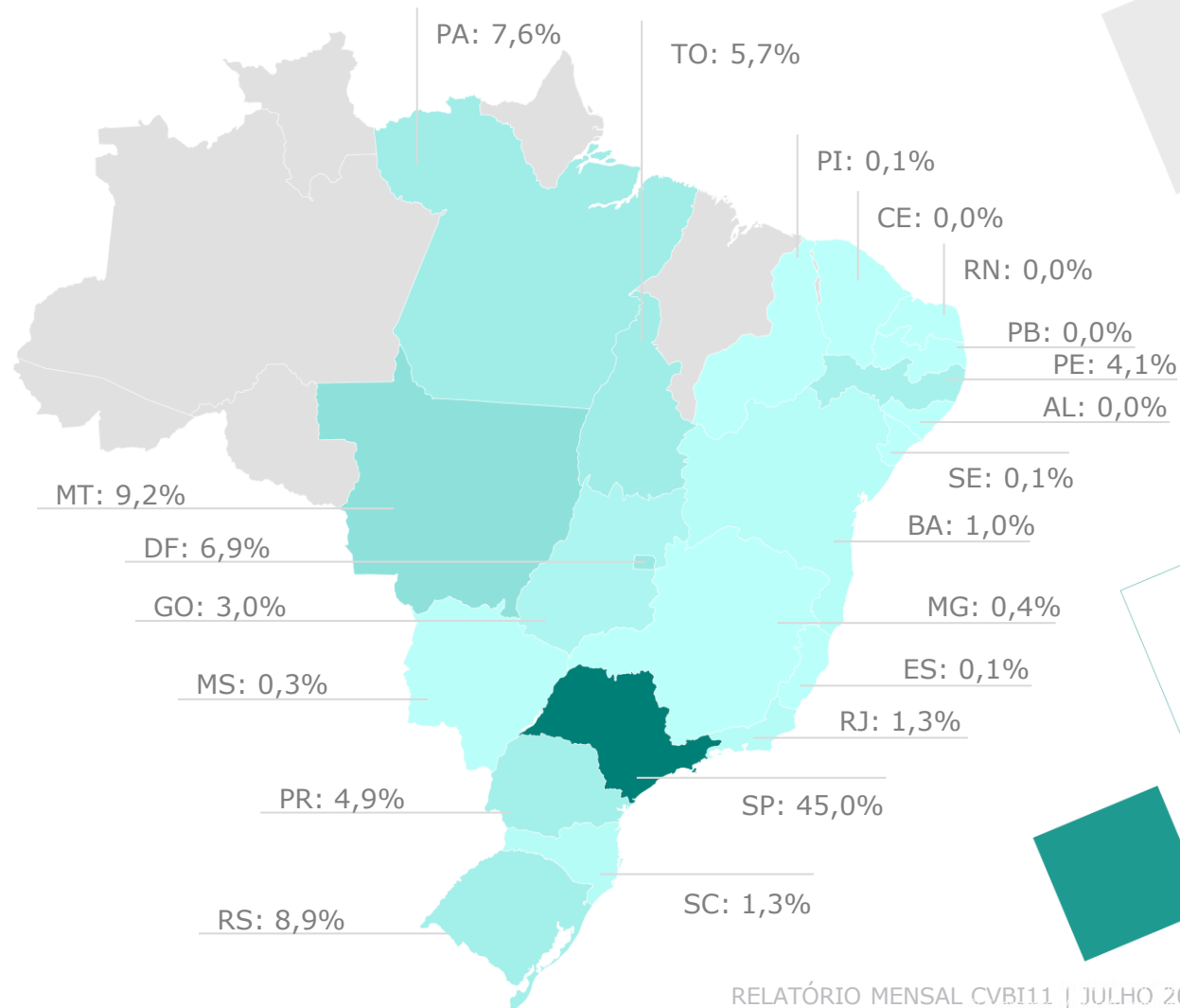


DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



¹Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários; ²Considera CRI e Operações Estruturadas.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

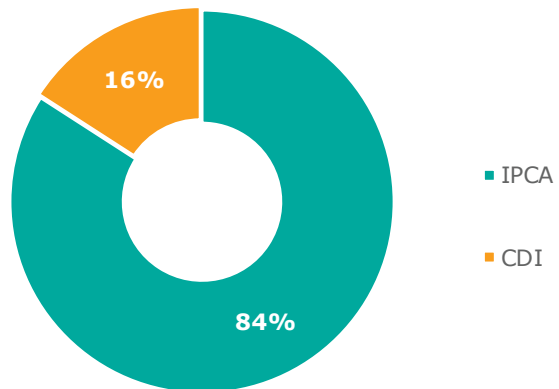


CARTEIRA DE ATIVOS¹

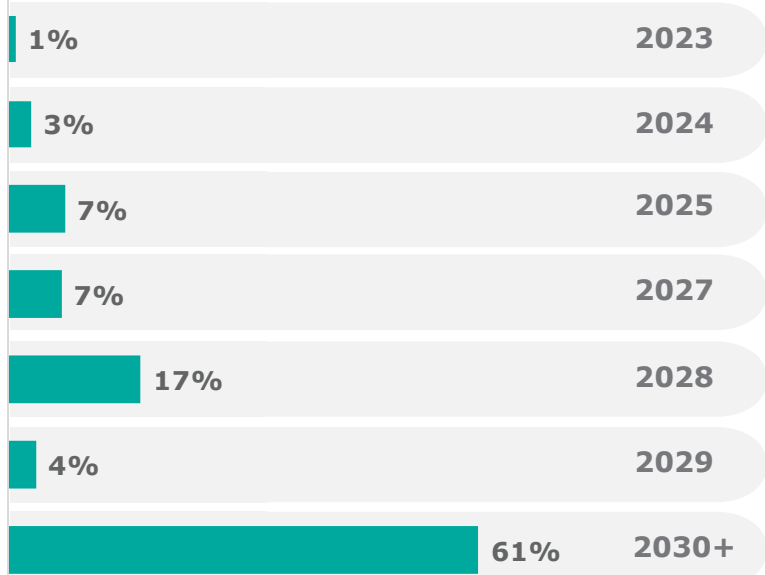


Clique aqui para acessar nossas
[Planilhas de Fundamentos](#)

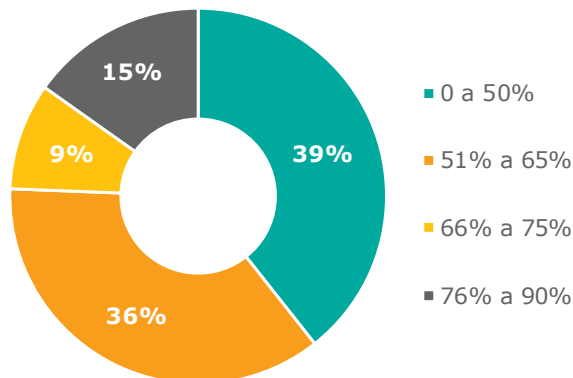
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR²



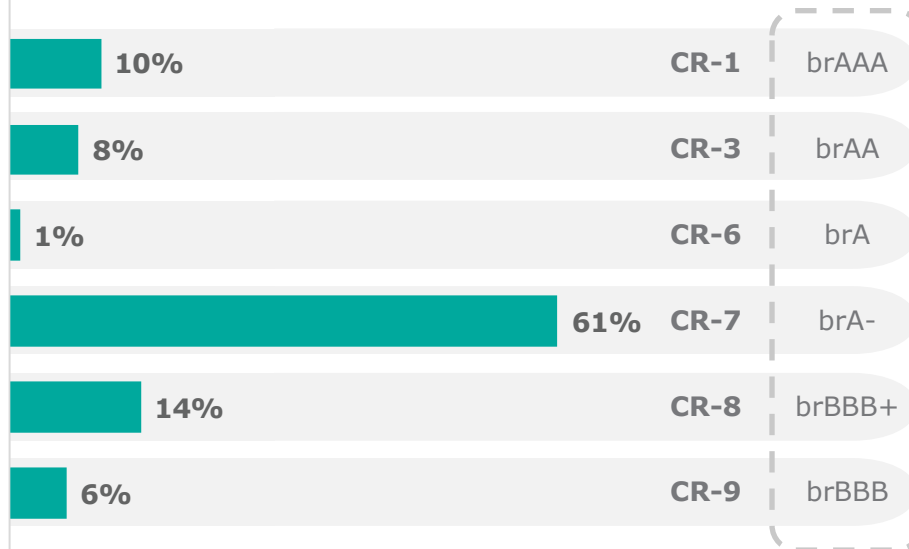
DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR LTV³



DISTRIBUIÇÃO POR RATING³



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	JUL-22 R\$ MM	JUL-22 R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12 M
Receita com CRI	12,3	1,11	92,6	146,6
Outras Receitas	1,1	0,10	7,3	11,9
Receita - Total	13,3	1,21	99,8	158,5
Despesas – Total	(1,0)	(0,09)	(7,0)	(11,9)
Resultado Operacional	12,3	1,12	92,9	146,6
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,03	3,4	5,4
Lucro Líquido	12,6	1,15	96,2	152,0
Reserva Inicial	(4,6)	(0,42)	(2,4)	(2,8)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(1,6)	(0,15)	(3,8)	(3,4)
Reserva Final	(6,2)	(0,56)	(6,2)	(6,2)
Resultado Distribuído¹	11,0	1,0	92,4	148,6
Resultado Distribuído para CVBI11	1,00		8,7	14,3

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

BALANÇO PATRIMONIAL¹

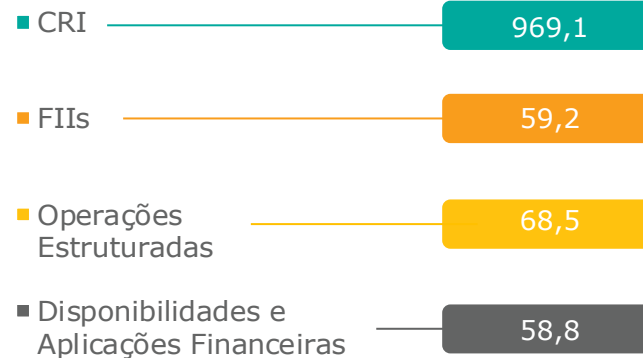
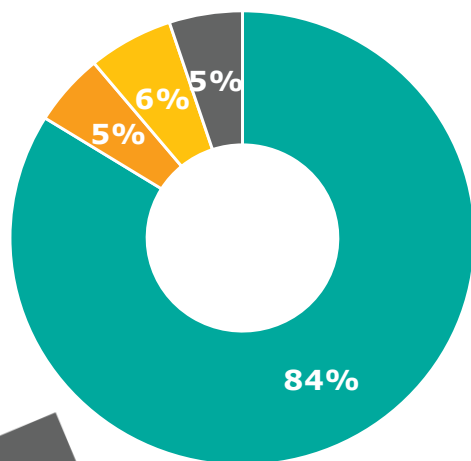


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 99,83



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 97,70

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.155,7 100%

¹Em 29/07/2022.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	15,6	1%
Provisões a Pagar	1,0	0%
Compromissadas	40,0	3%
Cotas a Integralizar	0,0	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 56,6 5%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.099,2 95%

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 197,9 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 Vitacon	9,5	0,9%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,2%	1,7 anos	set-29	CR-3	39%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	3,2	0,3%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	0,8 anos	ago-23	CR-9	40%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa – Multiprojetos	21,0	1,9%	SP e PR	Opea	20I0668028	CDI	6,0%	5,9%	1,8 anos	set-24	CR-7	29%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	10,0	0,9%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	7,2%	1,2 anos	nov-24	CR-6	23%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	27,4	2,5%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	2,1 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	26,8	2,4%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,3%	5,9 anos	mar-36	CR-8	78%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	5,9	0,5%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	4,8 anos	mar-36	CR-8	68%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	6,9	0,6%	RS	True	20K0754354	IPCA	10,2%	9,8%	1,3 anos	dez-23	CR-7	55%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,2	3,1%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	2,3 anos	jun-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI CashMe VIII Sr	40,5	3,7%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	5,7%	2,9 anos	nov-28	CR-7	38%	AFI, FR e Subordinação.
CRI Sabiá	12,6	1,1%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,3%	2,6 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; DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



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

SHOPPING | R\$ 127,8 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	21,3	1,9%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,4 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	21,3	1,9%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,4 anos	out-34	CR-9	76%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	42,2	3,8%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	6,7%	4,4 anos	jun-32	CR-1	41%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	43,1	3,9%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,5%	5,6 anos	jul-32	CR-3	52%	AFI, CFR e FR.

INFRAESTRUTURA | R\$ 7,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. FII Valora CRI Infra	7,3	0,7%	MG e SC	N/A	N/A	IPCA	N/A	8,0%	5,0 anos	jun-27	N/A	N/A	AF DRS, AFS, CF, Aval, FR e Seguros

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; DRS - Direito Real de Superfície.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOTEAMENTO | R\$ 169,6 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	0,3	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	9,1%	1,2 anos	set-25	CR-7	23%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,5	0,1%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	5,6%	1,1 anos	set-25	CR-7	26%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	4,8	0,4%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	9,5%	2,6 anos	jan-29	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	4,0	0,4%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	4,0	0,4%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	5,0	0,5%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,2%	3,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	28,8	2,6%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	4,3 anos	fev-34	CR-7	54%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	23,9	2,2%	MT e GO	Virgo	20G0705043	IPCA	10,3%	10,9%	3,4 anos	jul-30	CR-7	38%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	59,2	5,4%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,2%	2,2 anos	fev-28	CR-7	44%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	10,1	0,9%	SP	True	21G0612123	CDI	4,8%	4,8%	2,5 anos	jun-29	CR-7	51%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Azzure e Jardim	27,8	2,5%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	3,5 anos	nov-33	CR-7	58%	CFRCV, AFS, AVS e FR.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 74,0 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	12,8	1,2%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,5%	5,6 anos	mai-35	CR-3	89%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial	61,2	5,6%	SP	N/A	N/A	IPCA	N/A	7,6%	6,7 anos	fev-37	N/A	N/A	DRS, Fiança e Seguros

EDUCACIONAL | R\$ 72,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cogna Santo André	8,0	0,7%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	5,1%	2,4 anos	jul-27	CR-3	38%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	64,6	5,9%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,9%	5,6 anos	jun-35	CR-8	82%	AFI, AVS, FR.

ESCRITÓRIO | R\$ 26,1 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	26,1	2,4%	SP	Opea	22A0695877	IPCA	7,0%	6,9%	6,2 anos	jan-37	CR-7	69%	AFI, CFRA, FR e FD.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS



MULTIPROPRIEDADE | R\$ 134,8 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 Hot Beach Sr.	56,2	5,1%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	8,2%	8,2%	1,8 anos	ago-27	CR-7	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Sr	59,0	5,4%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	2,2 anos	mai-28	CR-7	29%	AFS, CFR, AVS, FR, FD e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mezanino	19,6	1,8%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	2,2 anos	mai-28	CR-7	39%	AFS, CFR, AVS, FR, Subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior

DEATHCARE | R\$ 83,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	42,9	3,9%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	4,6 anos	dez-31	CR-8	83%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sr. A	13,1	1,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,2 anos	jul-34	CR-7	56%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sub. B	7,3	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,0 anos	jul-33	CR-9	72%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sub. A	7,3	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,1 anos	jul-34	CR-9	72%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sr. B	13,1	1,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,0 anos	jul-33	CR-7	56%	AFI, FR, AVS.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS



FIIs LISTADOS

Aquisição oportunística de cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRI e outros ativos de crédito

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MCHY11	28,1	2,6%	Recebíveis	Mauá High Yield
HREC11	12,3	1,1%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	11,0	1,0%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
MCHF11	7,8	0,7%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
	59,2	5,4%		

DETALHAMENTO DE ATIVOS



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 61,2 milhões | 5,6% 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 primeiras operações foram feitas com um grupo focado no varejo alimentar, cujo rating local pela S&P é brAAA, 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 +7,61% considerando amortização integral dentro do prazo.

FII VALORA CRI INFRA | R\$ 7,3 milhões | 0,7% 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% no prazo do fundo.

ANEXO A AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI¹

CRI SALINAS PREMIUM MEZANINO

O CRI Salinas Premium tem um volume de emissão de R\$ 110 milhões, prazo de 6 anos e está dividido em três tranches: (i) tranche sênior de volume total de R\$ 60 milhões e taxa de emissão de IPCA + 9,0% a.a., (ii) tranche mezanino de volume total de R\$ 20 milhões e taxa de emissão de IPCA + 10,0% a.a. e (iii) tranche subordinada de volume total de R\$ 30 milhões e taxa de IPCA + 10,0% a.a.. O VBI CRI adquiriu R\$ 19,6 milhões da tranche mezanino. O CRI é uma securitização de 6.336 contratos de compra e venda de cotas do empreendimento Salinas Premium Resort localizado em Salinópolis-PA. O projeto desenvolvido pela GAV Resorts foi entregue no início de 2022 e conta com mais de 98% das cotas vendidas. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% do recebíveis presentes e futuros do empreendimento, alienação fiduciárias das cotas da SPE, aval dos sócios, fundo de reserva e despesas e subordinação. O LTV inicial da operação para a tranche mezanino é de 39%.

CRI Cortel II

O CRI Cortel II tem um volume de emissão de R\$ 90 milhões (CDI + 3,70% a.a.), dividido em duas tranches, uma sênior com volume de R\$ 70 milhões (CDI + 3,50%) e outra subordinada com volume de R\$ 20 milhões (CDI + 4,40%), sendo cada uma dividido em 2 séries (A e B), dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 26,3 milhões da tranche sênior, sendo R\$ 13,1 milhões da série A e R\$ 13,1 milhões da série B e R\$ 14,6 milhões da tranche subordinada, sendo R\$ 7,3 milhões da série A e R\$ 7,3 milhões da série B. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária do cemitério São Vicente, cessão de recebíveis e fundo de reserva. 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.



também estamos no Instagram

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

nos acompanhe também:



SOBRE O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

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

R\$ 6,2 bilhões de ativos
sob gestão

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

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.vbicri.com.br

+55 (11) 2344-2525

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

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