



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRI (**CVBI11**)

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 1.033,5 milhões	R\$ 93,87	R\$ 993,0 milhões	R\$ 90,19	0,96x	R\$ 3,6 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\$ 0,66	8,8%	8,4%	14,9%	14,3%	92,7%
			% PL ALOCADO EM FII	NÚMERO DE COTISTAS	
			5,4%	69.514	

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/09;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/09;

³Considera operações estruturadas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de setembro com mais de R\$ 1,0 bilhão alocados, representando 98,1% do patrimônio líquido. Durante o mês de setembro, o Fundo adquiriu R\$ 11 milhões do CRI Emergent Cold, à taxa de CDI + 4,0% a.a. Para saber mais sobre essa operação, [clique aqui](#). Adicionalmente, ao longo de setembro, o Fundo completou a alocação no FII Valora CRI Infra, perfazendo um montante total de R\$ 20,1 milhões e com uma rentabilidade anual esperada de IPCA + 8,0% a.a. Ao final do mês, 92,7% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,2% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 3,2% 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. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 5,4% do PL.

Cabe recordar que no mês de agosto, o Fundo alterou sua metodologia de marcação contábil dos CRI em carteira, que agora são marcados a valor de mercado (MTM). Esta alteração metodológica visa ajustar os valores dos CRI que compõem o patrimônio líquido do Fundo aos valores mais próximos dos valores justos de mercado e segue em linha com as melhores práticas de mercado.

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (MTM)	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+	14,7%	15,9%	2,7	4,2%	11,7%	16,4%	13,2%	17,9%
IPCA+	78,0%	84,1%	4,7	9,0%	5,8%	15,0%	5,3%	14,8%
TOTAL	92,7%	100%	4,4			15,2%		15,3%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/09/2022;

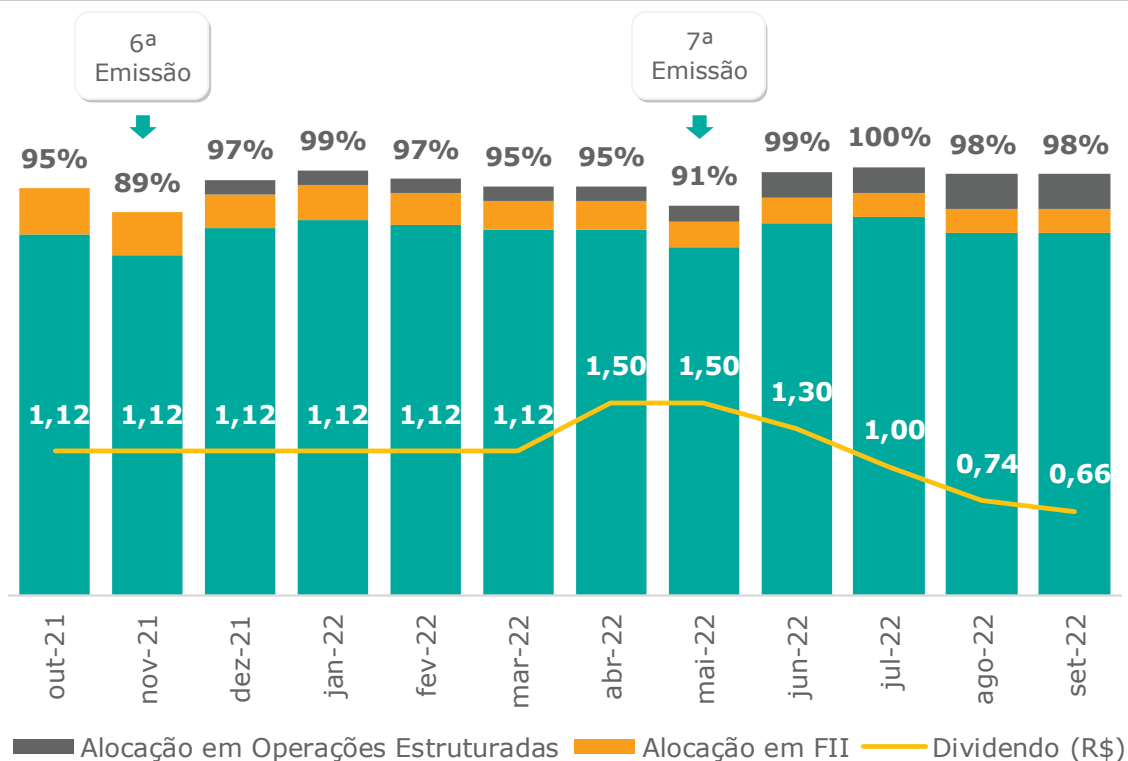
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O IPCA apresentou variação negativa pelo terceiro mês consecutivo, -0,29% em setembro, -0,36% em agosto e de -0,68% em julho. A variação negativa do IPCA no último mês veio dos grupos de transportes, comunicação, alimentos e bebidas e artigos de residência, sendo os três primeiros mais relevantes para a queda do índice. Todos os demais grupos dentro do IPCA apresentaram variação positiva de preços. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 7,2% e, de acordo com o Relatório Focus de 14/10, a expectativa para 2022 é encerrar com uma inflação próxima a 5,6% e, para 2023, uma inflação próxima a 5,0%, ficando acima da meta de 3,25%.

No CVBI, aproximadamente 78% do PL está investido em CRI e Operações Estruturadas que são corrigidos pelo IPCA, 15% em CDI e 5,6% 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 R\$ 0,31 por cota que foram retidos nos últimos meses para reduzir a volatilidade dos dividendos. O IPCA 15 de outubro registrou uma alta de XXXX, indicando que o período de deflação está ficando para trás e devemos voltar a um cenário com inflações mensais positivas em linha com as expectativas de mercado. Os CRI em IPCA, que foram impactados ao longo dos meses anteriores, devem apresentar um rendimento maior ao longo dos meses subsequentes. Os fundamentos da carteira de investimentos do Fundo permanecem robustos e devemos ter uma reversão do nível de dividendos para próximo da média histórica a partir de outubro. Com base nas curvas futuras da B3 de final de setembro, as projeções futuras da inflação implícita para os próximos 12 meses eram de 5,3% e para a taxa PRÉ-DI de 13,2%, o que implica em uma rentabilidade projetada para a carteira de CRI e Operações Estruturadas de 15,2% no período.

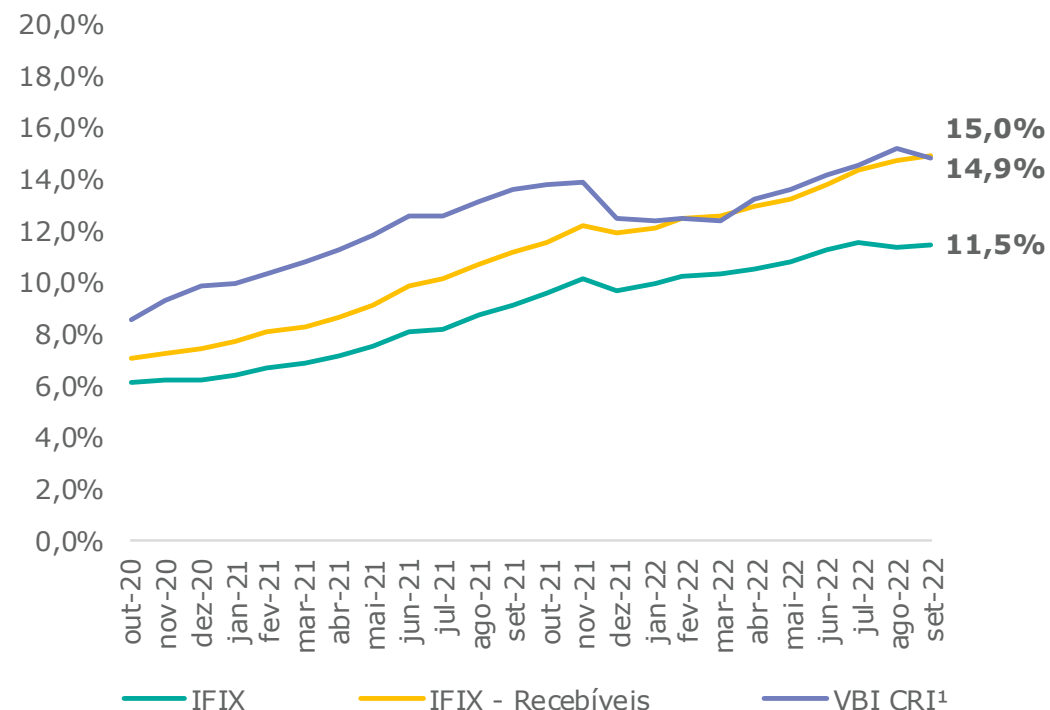
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

HISTÓRICO DE DIVIDENDO vs. CURVA DE ALOCAÇÃO¹



HISTÓRICO DE *DIVIDEND YIELD* DE FIIs

(Últimos 24 meses)



O *dividend yield* dos últimos 12 meses do VBI CRI (14,9%) apresentou retorno acima do IFIX, mantendo uma **rentabilidade atrativa aos cotistas do Fundo**.

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

RENDIMENTOS

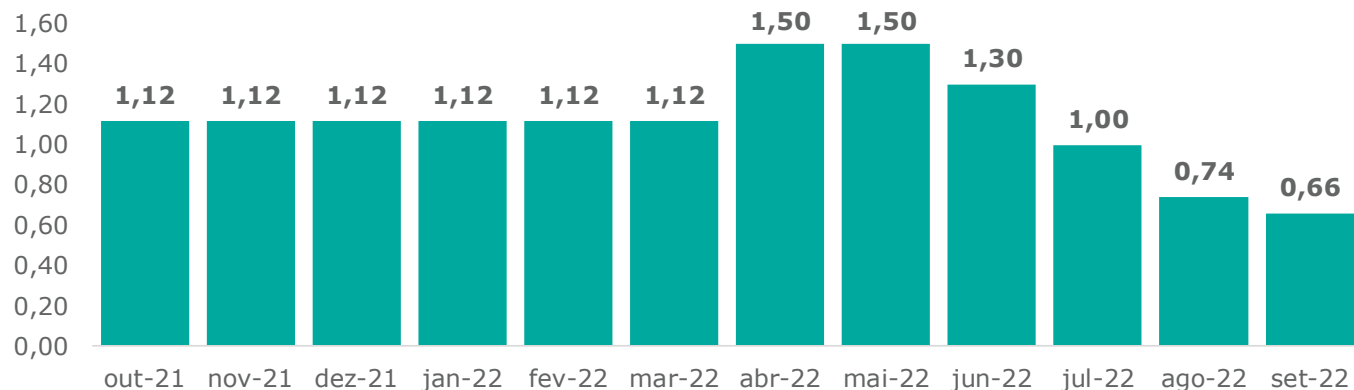


Com base no resultado de setembro, foi anunciado em 10/10, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,66/cota pagos aos cotistas em 18/10. Este montante representa *dividend yield* de 8,4% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 93,87) ou ainda 8,8% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 90,19) em 30/09. O Fundo encerrou setembro com uma reserva acumulada de R\$ 0,31 por cota.

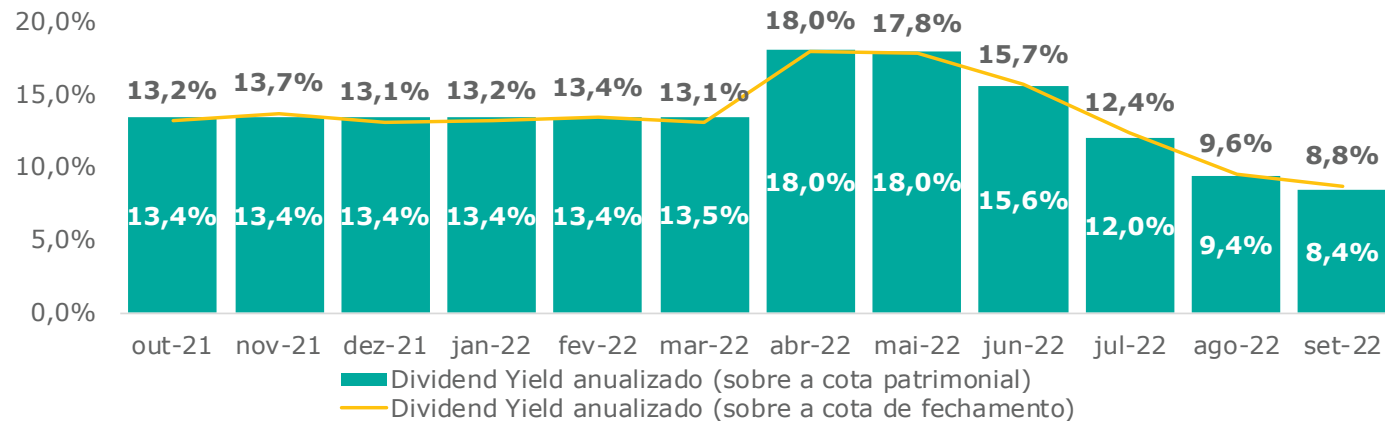
Os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º dia útil do mesmo mês.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 1,12/cota.

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	36,9%	33,5%	31,5%	19,6%	15,9%	11,1%	3,7%
Valor da Cota na B3	90,19	90,19	90,19	90,19	90,19	90,19	90,19
Variação da Cota na B3	-9,8%	-12,7%	-12,0%	-13,0%	-12,9%	-10,7%	-9,7%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	27,1%	20,8%	19,5%	6,6%	3,0%	0,4%	-6,0%
% Taxa DI	136%	117%	119%	50%	25%	4%	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	160%	137%	140%	59%	29%	5%	N.A.

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;

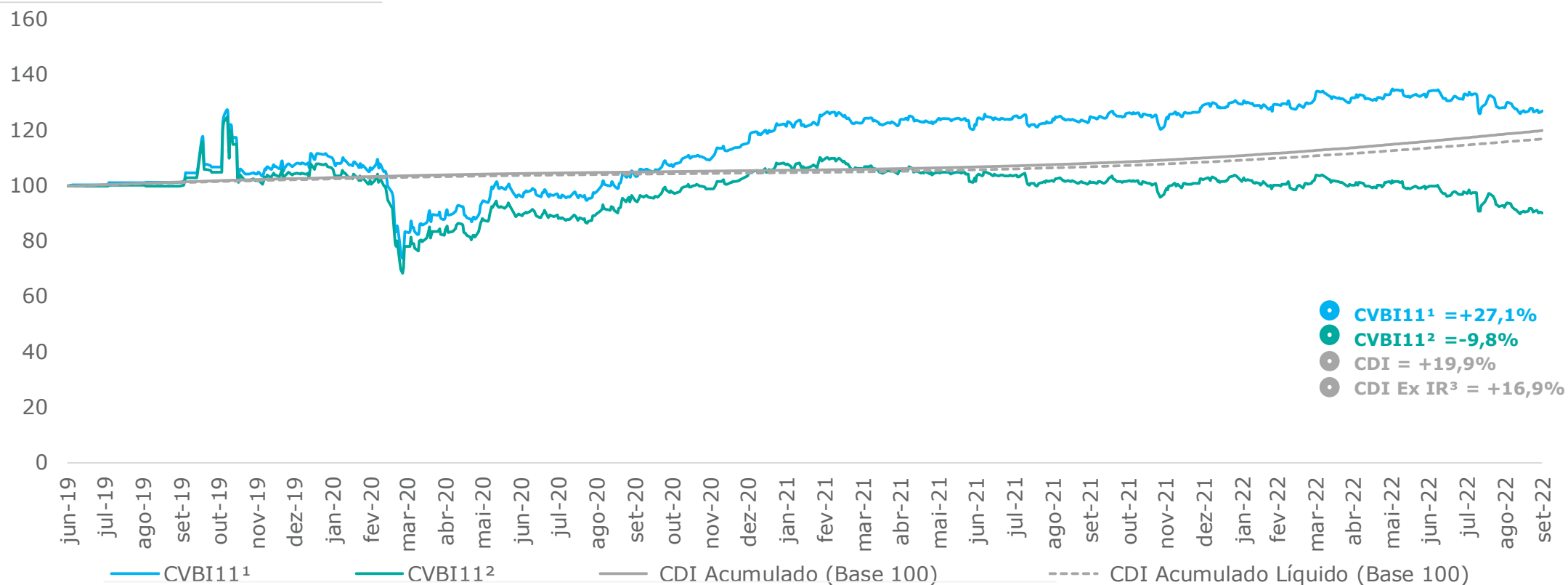
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

Em 30/09, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 90,19, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 93,87. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em 28 de junho de 2019.

PERFORMANCE DA COTA B3



¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário;

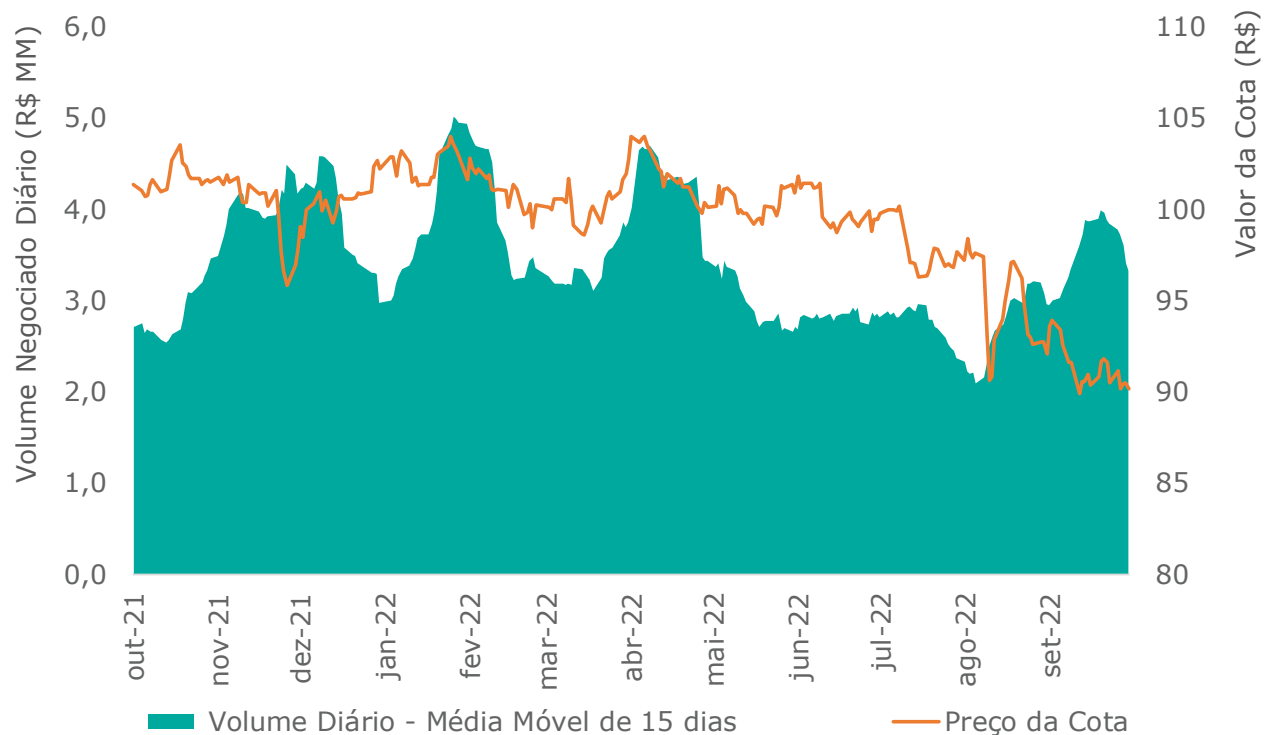
³CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

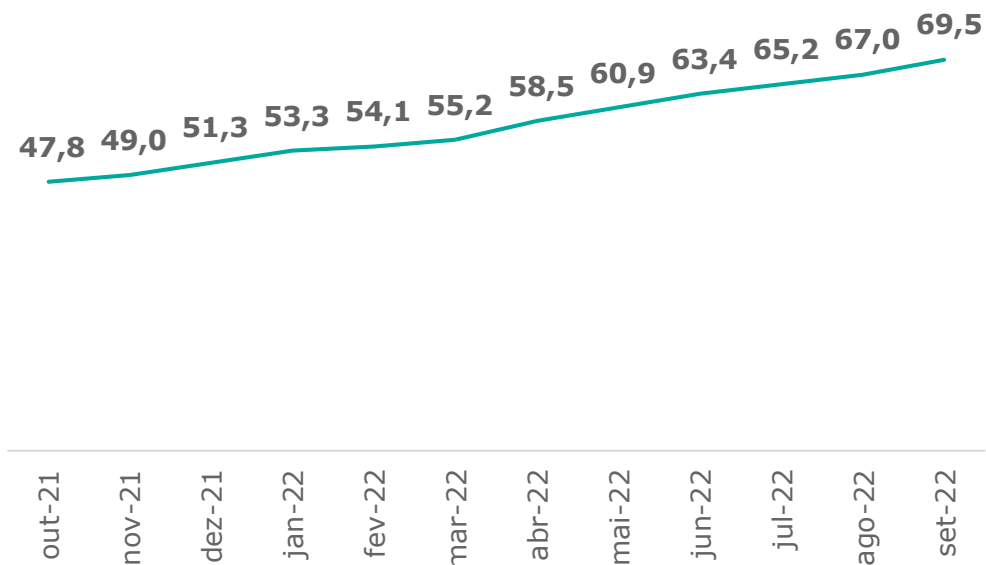
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 3,6 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 75,5 milhões, o que corresponde a 7,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 69,5 mil cotistas, representando um aumento de 4% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



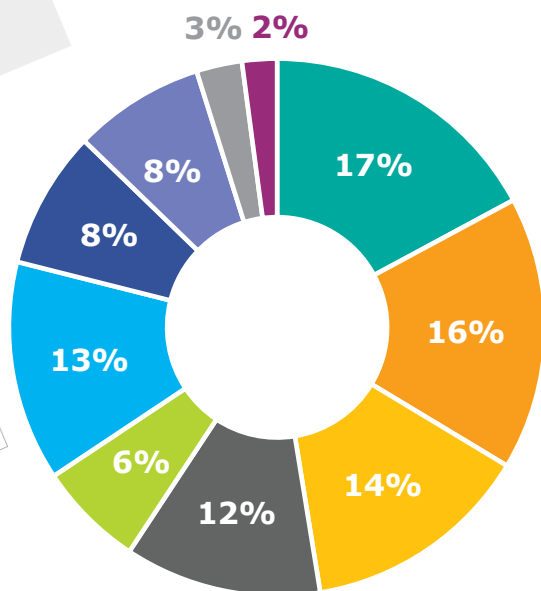
Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)





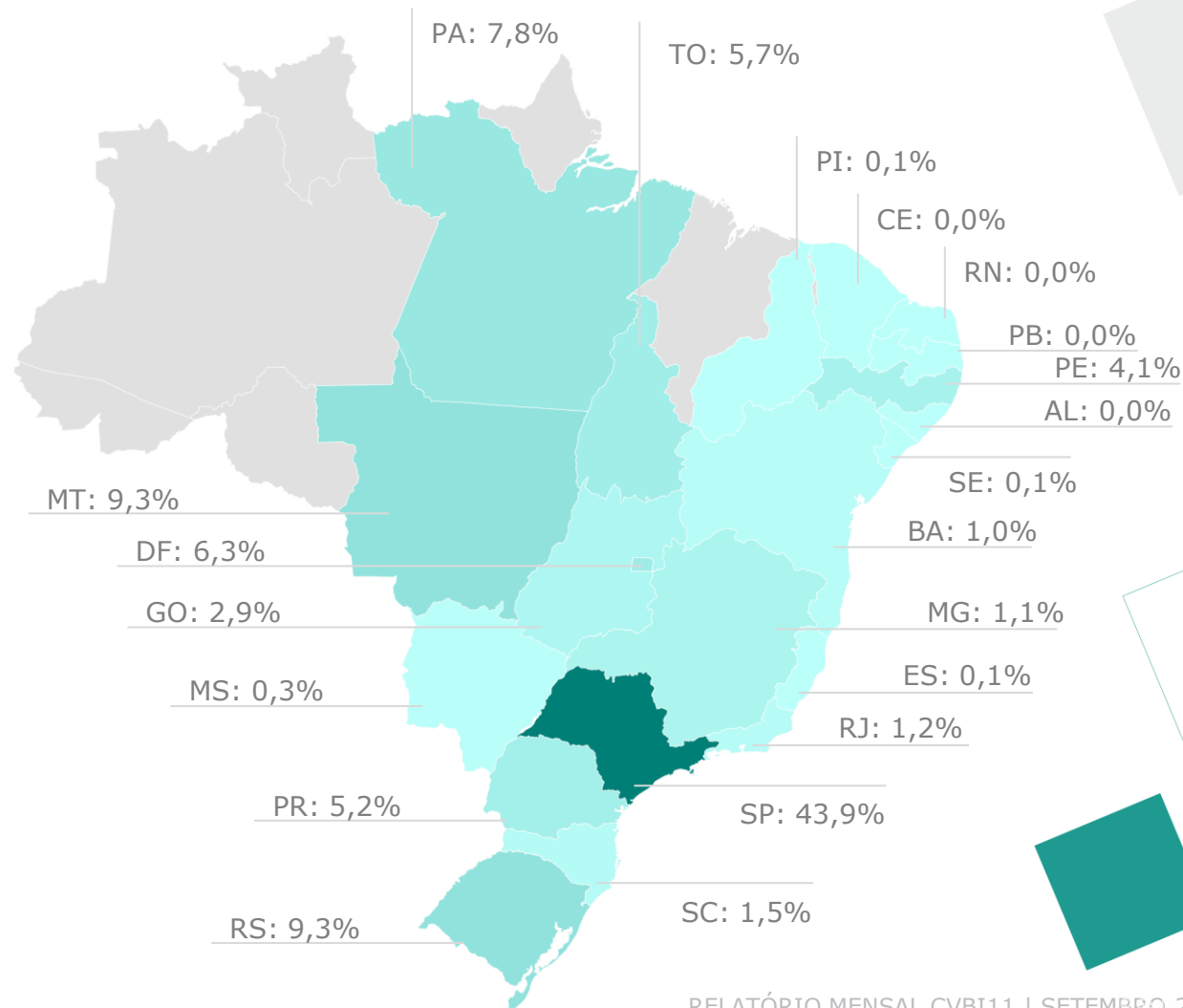
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



- Residencial
- Logística
- Educacional
- Loteamento
- Shopping
- Multipropriedade

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

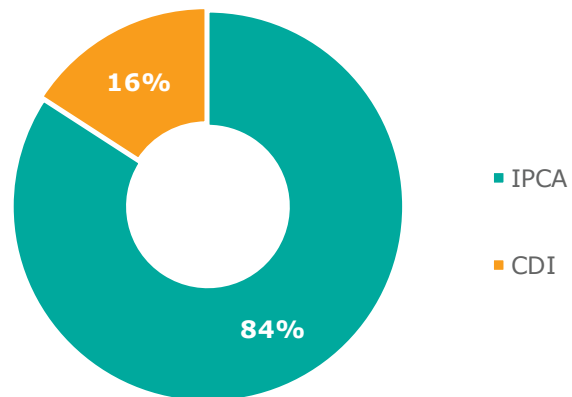


CARTEIRA DE ATIVOS¹

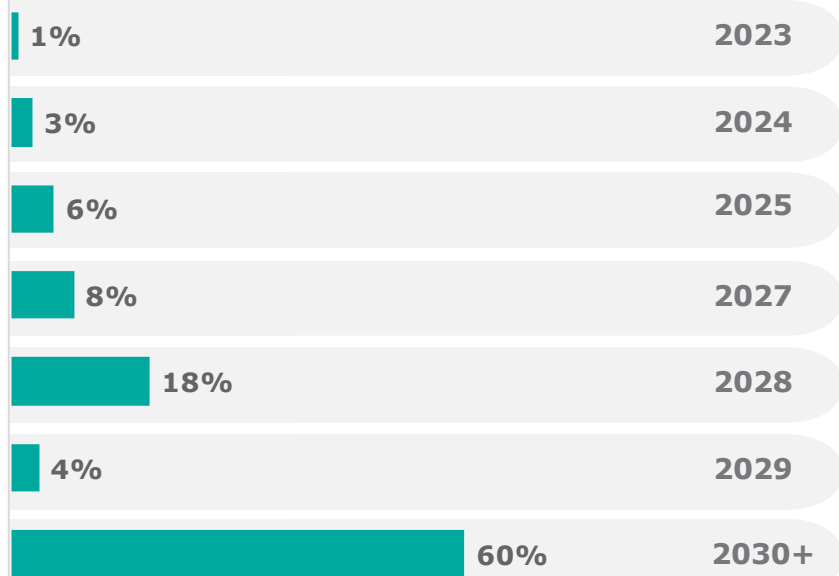


Clique aqui para acessar nossas
[Planilhas de Fundamentos](#)

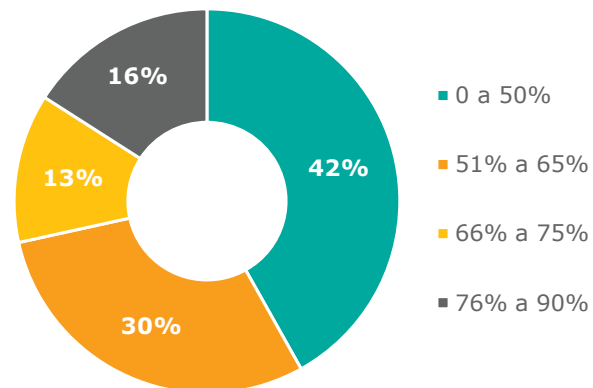
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR²



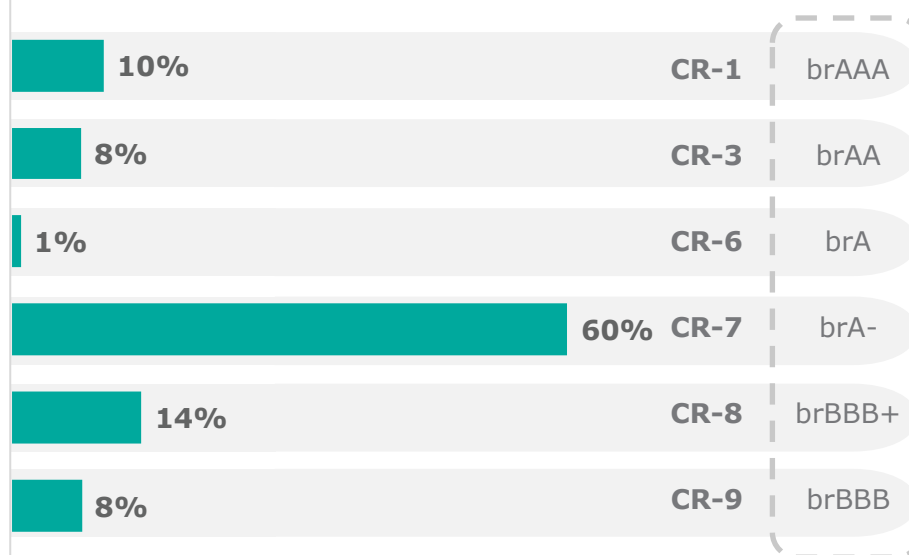
DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR LTV³



DISTRIBUIÇÃO POR RATING³



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	SET-22 R\$ MM	SET-22 R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12 M
Receita com CRI	3,5	0,32	104,9	140,5
Outras Receitas	1,6	0,15	9,9	12,5
Receita - Total	5,2	0,47	114,7	152,9
Despesas – Total	(1,1)	(0,10)	(9,0)	(11,8)
Resultado Operacional	4,1	0,37	105,7	141,1
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	3,2	4,3
Lucro Líquido	4,2	0,38	108,9	145,4
Reserva Inicial	(6,6)	(0,60)	(2,4)	(0,0)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	3,1	0,28	(1,0)	(3,5)
Reserva Final	(3,5)	(0,31)	(3,5)	(41,6)
Resultado Distribuído¹	7,3	0,66	107,9	141,9
Resultado Distribuído para CVBI11	0,66		10,1	13,4

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

BALANÇO PATRIMONIAL¹

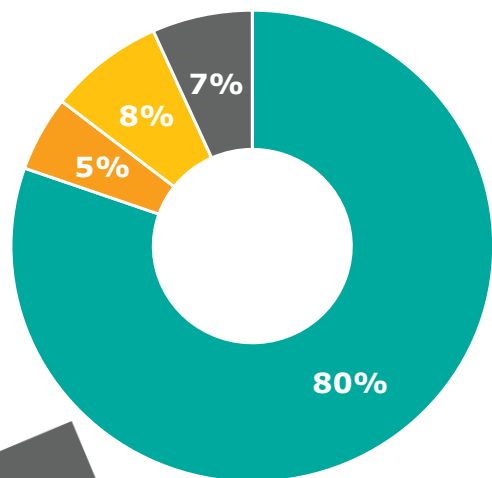


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 93,87



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 90,19

ATIVO (em R\$ milhões)



CRI	873,8
FII's	56,1
Operações Estruturadas	84,3
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	73,1

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.087,4 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	11,8	1%
Provisões a Pagar	1,1	0%
Compromissadas	41,0	4%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 53,9 5%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1.033,5 95%

¹Em 30/09/2022.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 164,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Vitacon	9,5	0,9%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,5%	1,6 anos	set-29	CR-3	38%	AFI, AFS, CFRCV, FR e FO.
CRI Spot	3,2	0,3%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	0,7 anos	ago-23	CR-9	40%	AFE, AFS, FJ e FR.
CRI Gafisa - Multiprojetos	18,8	1,8%	SP e PR	Opea	20I0668028	CDI	6,0%	5,3%	1,7 anos	set-24	CR-7	26%	AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS.
CRI Embraed	8,7	0,8%	SC	Habitasec	20K0778773	IPCA	7,0%	9,5%	1,1 anos	nov-24	CR-6	20%	AFI, AFT, CFRCV, FR, FL, AVS.
CRI Normandie	19,3	1,9%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	4,8%	2,0 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI São Benedito A	23,6	2,3%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	8,3%	5,8 anos	mar-36	CR-8	76%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI São Benedito B	5,8	0,6%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	4,9 anos	mar-36	CR-8	68%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Independência	5,4	0,5%	RS	True	20K0754354	IPCA	10,2%	13,9%	1,2 anos	dez-23	CR-7	45%	AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS.
CRI Invert	34,2	3,3%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	2,2 anos	jun-25	CR-7	64%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS.
CRI CashMe VIII Sr	35,9	3,5%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	8,0%	2,8 anos	nov-28	CR-7	36%	AFI, FR e Subordinação.

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\$ 157,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Colorado A	0,3	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	12,5%	1,1 anos	set-25	CR-7	21%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	1,2	0,1%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	19,7%	1,1 anos	set-25	CR-7	25%	CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	4,7	0,5%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	8,8%	2,5 anos	jan-29	CR-7	30%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	3,6	0,3%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	10,5%	2,9 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana B	3,6	0,3%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	10,5%	2,9 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Toscana C	4,4	0,4%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	10,5%	2,9 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO.
CRI Figueiras do Parque	27,1	2,6%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	10,5%	4,3 anos	fev-34	CR-7	36%	CFRCV, AFS, AVS, FR e FO.
CRI Habitat	23,2	2,2%	MT e GO	Virgo	20G0705043	IPCA	10,3%	11,3%	3,4 anos	jul-30	CR-7	26%	AFI, CFRCV, AVS, FR.
CRI Tocantins II	54,6	5,3%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	9,1%	2,1 anos	fev-28	CR-7	42%	CFRCV, AFS, AVS, FR.
CRI Teriva	9,7	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	25,5	2,5%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	10,5%	3,5 anos	nov-33	CR-7	68%	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\$ 75,9 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 TRX GPA	11,8	1,1%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	9,3%	5,6 anos	mai-35	CR-3	88%	AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança.
Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial	64,2	6,2%	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\$ 61,1 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	7,4	0,7%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,8%	2,3 anos	jul-27	CR-3	37%	AFI, CFRA, FR.
CRI Venâncio	53,8	5,2%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	10,4%	5,6 anos	jun-35	CR-8	82%	AFI, AVS, FR.

ESCRITÓRIO | R\$ 26,4 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 Globo	26,4	2,6%	SP	Opea	22A0695877	IPCA	7,0%	6,6%	6,1 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\$ 127,0 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 Hot Beach Sr.	52,3	5,1%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	8,2%	10,4%	1,7 anos	ago-27	CR-7	19%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Sr	56,1	5,4%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	10,0%	2,2 anos	mai-28	CR-7	28%	AFS, CFR, AVS, FR, FD e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mezanino	18,6	1,8%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	11,2%	2,1 anos	mai-28	CR-7	37%	AFS, CFR, AVS, FR e Subordinação.

DEATHCARE | R\$ 79,5 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 Cortel	39,0	3,8%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	9,2%	4,4 anos	dez-31	CR-8	83%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sr. A	13,0	1,3%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,2 anos	jul-34	CR-7	55%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sub. B	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,0 anos	jul-33	CR-9	71%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sub. A	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,1 anos	jul-34	CR-9	71%	AFI, FR, AVS.
CRI Cortel II Sr. B	13,0	1,3%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,1 anos	jul-33	CR-7	55%	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



LOGÍSTICA | R\$ 131,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Airport Town	73,8	7,1%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	5,8%	8,1%	8,0 anos	ago-41	CR-7	65%	AFI, AFS, CFRA, FR.
CRI GTIS	47,5	4,6%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	7,9%	8,0 anos	mar-40	CR-1	53%	AFI, CF, FR e FD.
CRI Emergent Cold	11,0	1,1%	S	Vert	22F0930128	CDI	4,0%	4,0%	2,5 anos	jun-28	CR-9	77%	AFI, CF, FR e Aval.

INFRAESTRUTURA | R\$ 20,1 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
Op Estrut. FII Valora CRI Infra	20,1	1,9%	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



SHOPPING | R\$ 113,7 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 Catuaí A	18,7	1,8%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	8,1%	7,3 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Catuaí B	18,7	1,8%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	8,1%	7,3 anos	out-34	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR.
CRI Boa Vista	39,1	3,8%	PE	Rb Capital	20F0734290	IPCA	7,3%	8,1%	4,3 anos	jun-32	CR-1	40%	AFI, CFR, FR, FL e Fiança.
CRI GSFI	37,2	3,6%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	7,8%	5,5 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; 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	26,4	2,6%	Recebíveis	Mauá High Yield
HREC11	11,8	1,1%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	10,6	1,0%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
MCHF11	7,3	0,7%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
	56,1	5,4%		

DETALHAMENTO DE ATIVOS



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 64,2 milhões | 6,2% 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 + 7,6% a.a. considerando amortização integral dentro do prazo.

FII VALORA CRI INFRA | R\$ 20,1 milhões | 1,9% PL

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

ANEXO A AQUISIÇÕES DE NOVOS CRI¹

CRI EMERGENT COLD

O CRI Emergent Cold tem um volume de emissão de R\$ 190 milhões dos quais o CVBI adquiriu R\$ 11 milhões. O prazo da operação é de 6 anos e a taxa de CDI + 4,00% a.a. (com LTV de 76,5%). O CRI é uma operação de financiamento a aquisição de um galpão logístico refrigerado pela Martini Meat Armazéns Gerais S.A., empresa sediada em Paranaguá – PR e especializada em serviços de logística e armazenagem refrigerada. Os galpões que garantem o CRI estão localizados em regiões portuárias de cidades no Sul do país (Paranaguá, Itajaí e Rio Grande) e são operados pela própria Martini Meat. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como (i) Alienação Fiduciária de três galpões refrigerados, (ii) Fundo de Juros de 3 meses, (iii) cessão de contratos operacionais com os principais clientes e (iv) Aval da holding Emergent Cold Brasil.

As **URLs** dos sites dos fundos da VBI **mudaram!**

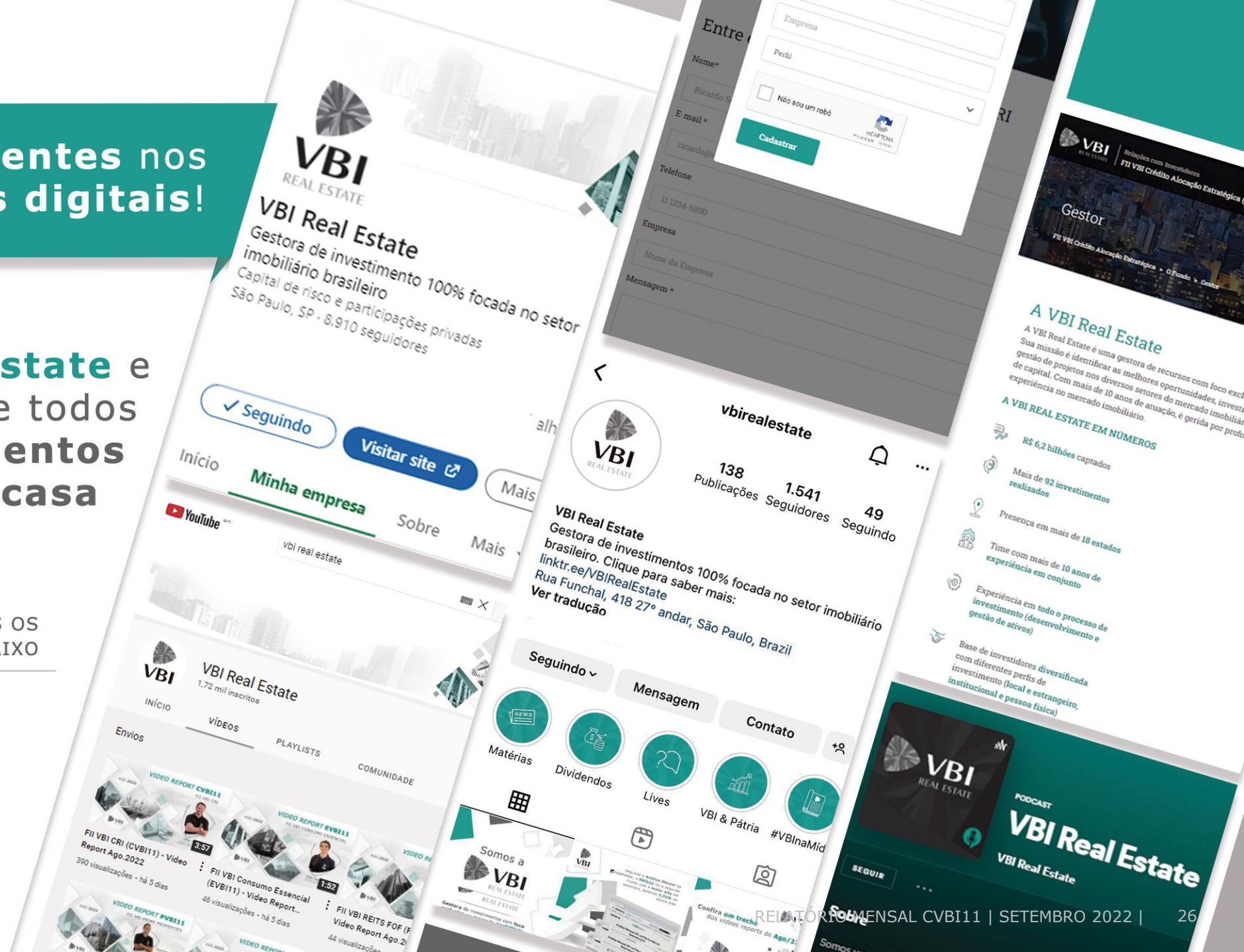
A partir de agora os **sites** passam ser os ***tickers* dos fundos**, ou seja, de www.vbicri.com.br para www.cvbi11.com.br



Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



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.cvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos