

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRI **(CVBI11)**

PATRIA

DEZEMBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI CRI

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o CVBI passou a integrar o IFIX em maio/2020. ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CVBI11

COTAS EMITIDAS

11.010.228

GESTOR

Pátria - VBI Securities Ltda.

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

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado^{1,2} do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

Não há



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de **ativos sob gestão**.

RESUMO DA ESTRATÉGIA DO CVBI

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

100% dos CRI
com garantia imobiliária

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

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

DIVERSIFICAÇÃO ENTRE REGIÃO GEOGRÁFICA, CRÉDITO E SEGMENTO IMOBILIÁRIO



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

RESUMO

CVBI11 – DEZEMBRO 2024

VBI CRÉDITO (CVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 998,0 milhões	R\$ 90,64 /cota	0,93x Price to book
Valor de Mercado	R\$ 924,9 milhões	R\$ 84,00/cota	

	% PL	Yield Nominal ²	IPCA Ref.	Yield (IPCA +) ²	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	87,6%	18,7%	7,3%	10,6%	4,1	2,6%
FII	9,5%	16,5%	7,3%	8,6%	2,3	0,4%
Carteira de ativos	97,1%	18,5%	7,3%	10,4%	3,9	2,4%
Caixa	2,9%	10,2%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	18,2%	-	10,2%	3,8	-

			
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS	DIVIDENDO POR COTA	RESERVA ACUMULADA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 3,1 milhões	R\$ 1,05	R\$ 0,17/cota	89.216

TABELA DE SENSIBILIDADE

PREÇO MERCADO	YIELD PORTFOLIO (IPCA +) ¹	YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)
91,50	10,1%	9,0%
89,00	10,4%	9,3%
86,50	10,7%	9,6%
84,00	11,0%	9,9%
81,50	11,3%	10,2%
79,00	11,7%	10,6%
76,50	12,1%	11,0%

¹ Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/12/2024;
² Considera o Valor Patrimonial do fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de dezembro com 97,1% do patrimônio líquido alocado, sendo 87,6% em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 18,7% a.a. (IPCA+ 10,6%), prazo médio de 4,1 anos e spread médio de 2,6% a.a. Em 31/12, o Fundo não contava com operações compromissadas.

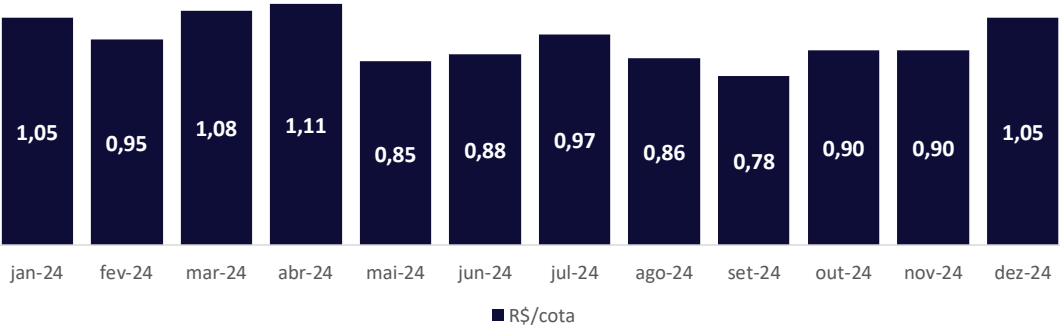
Foi distribuído R\$ 1,05/cota, que representa 12,5% de *Dividend Yield* anualizado frente a cota de fechamento (11,7% sobre a cota patrimonial). Ao final do mês, o Fundo acumulava R\$ 0,13/cota de reserva de lucro não distribuída. No mês de dezembro, adquirimos o CRI Buriti (R\$ 25,0 milhões), para mais informações [clique aqui](#). Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes. LTV médio da carteira é de 55%.

A carteira conta com 48 CRI e duas Operações Estruturadas, sendo 92% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,0% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 4,5% a.a.). O Fundo investe oportunisticamente em FII de crédito desde abril de 2020, gerando um retorno anualizado de 12,0%. O Fundo encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,6% do PL.

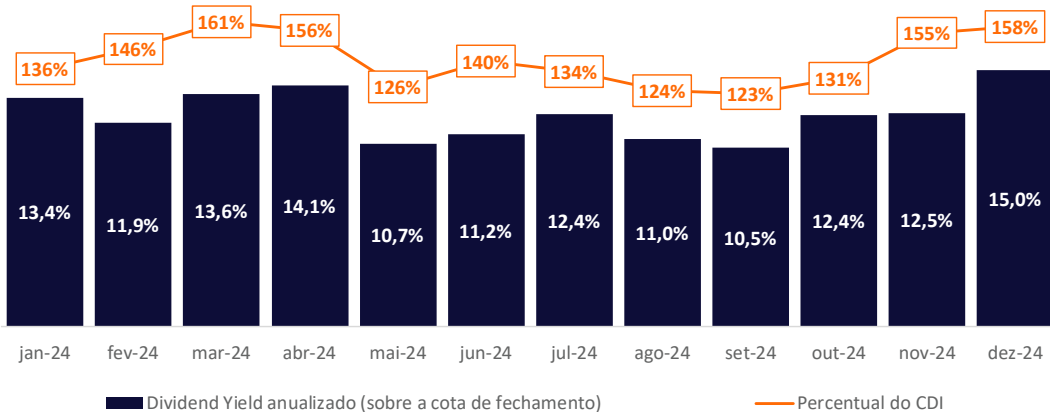
Com o encerramento de 2024, iniciamos o processo de revisão de rating dos CRI, que devemos concluir ao longo dos próximos 3 meses à medida que recebemos as informações atualizadas das demonstrações financeiras das empresas.

Os primeiros CRI revisados foram o CRI Cortel, para CR-10, o CRI Cortel Sr. e o Cortel Sub., ambos para CR-8, refletindo o elevado endividamento da empresa e o baixo desempenho de sua operação em São Paulo. Vale ressaltar que em dezembro/24 o CRI pagou a PMT. Além disso, o CRI Invert, que é uma operação de financiamento a incorporação residencial, também teve o rating revisto para CR-10, refletindo o atraso na entrega das obras dos empreendimentos. Com isso, adicionamos os CRI na Watchlist. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



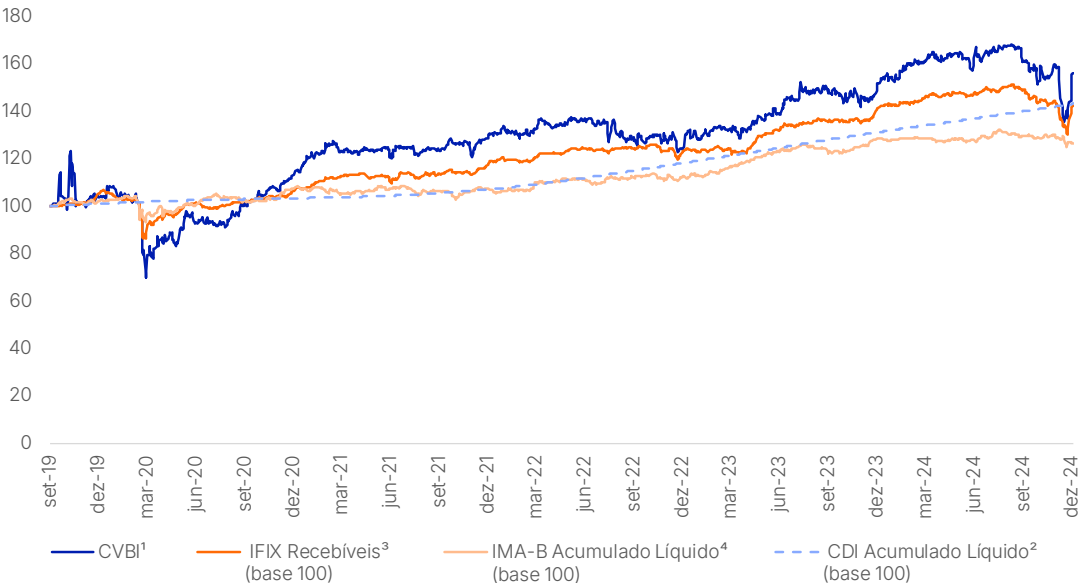
DIVIDEND YIELD



¹ Considera CRI mais Operações Estruturadas.

PERFORMANCE

PERFORMANCE DA COTA B3



RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano ⁵
CVBI ¹		56,1%	10,6%
CDI Líquido ²	1.291 Bps	43,2%	8,2%
IFIX Recebíveis ³	1.363 Bps	42,5%	8,1%
IMA-B Líquido ⁴	2.980 Bps	26,3%	5,0%

TRACK RECORD CVBI VS FIIs DE RECEBÍVEIS⁶

Ranking	Indexador	Tot. Return (Cota + Distribuições)		Alpha vs. IFIX Recebíveis (bps)
1	CDI	FII 1	62,5%	2.006
2	CDI	FII 2	62,1%	1.965
3	IPCA	CVBI11	56,1%	1.363
4	IPCA	FII 3	45,3%	282
5	IPCA	FII 4	44,9%	238
6	IPCA	FII 5	43,6%	114
7	IPCA	FII 6	43,0%	51
8	IPCA	IFIX Recebíveis	42,5%	0
9	IPCA	FII 7	37,9%	-456
10	IPCA	FII 8	27,4%	-1.508
11	IPCA	FII 9	25,1%	-1.736
12	IPCA	FII 10	21,8%	-2.072
13	IPCA	FII 11	15,2%	-2.723
14	IPCA	FII 12	11,0%	-3.147
15	IPCA	FII 13	0,1%	-4.236

TOP3 performance entre os maiores fundos de recebíveis imobiliários

Melhor performance entre fundos com foco na alocação em CRI indexados ao IPCA

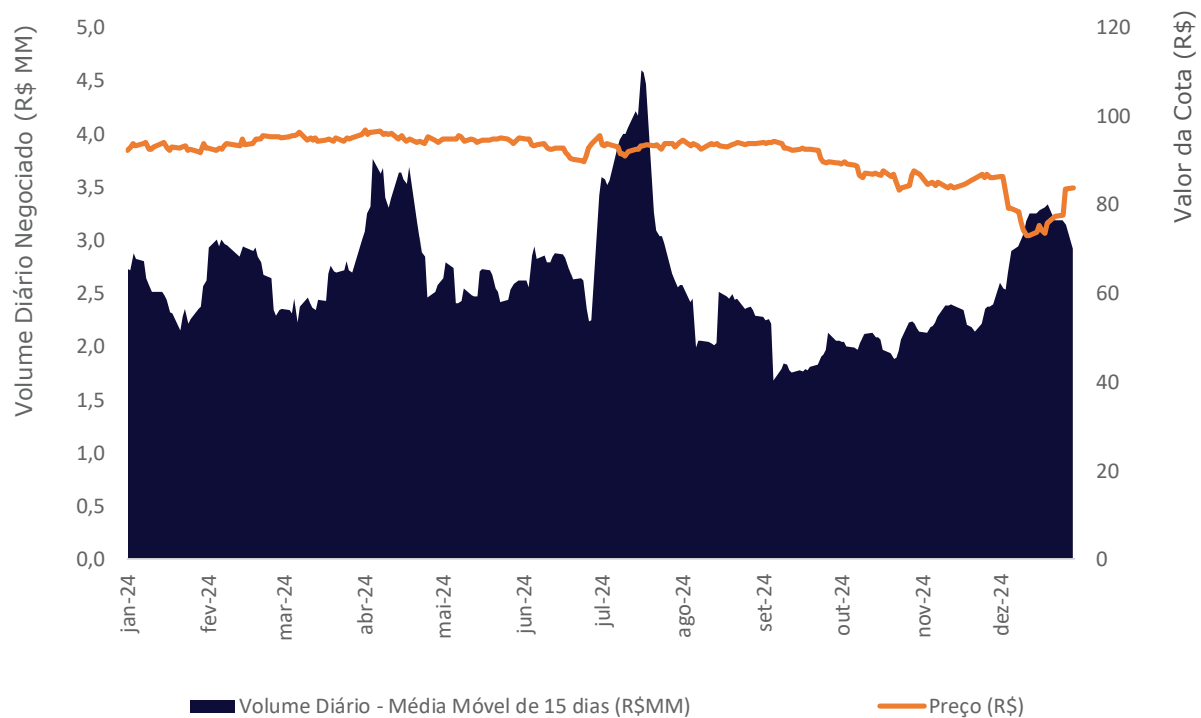
¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ³IFIX Recebíveis considera os fundos de recebíveis que compõem o IFIX; ⁴IMA-B líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. ⁵Considera como data inicial 25/09/2019. ⁶Considera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



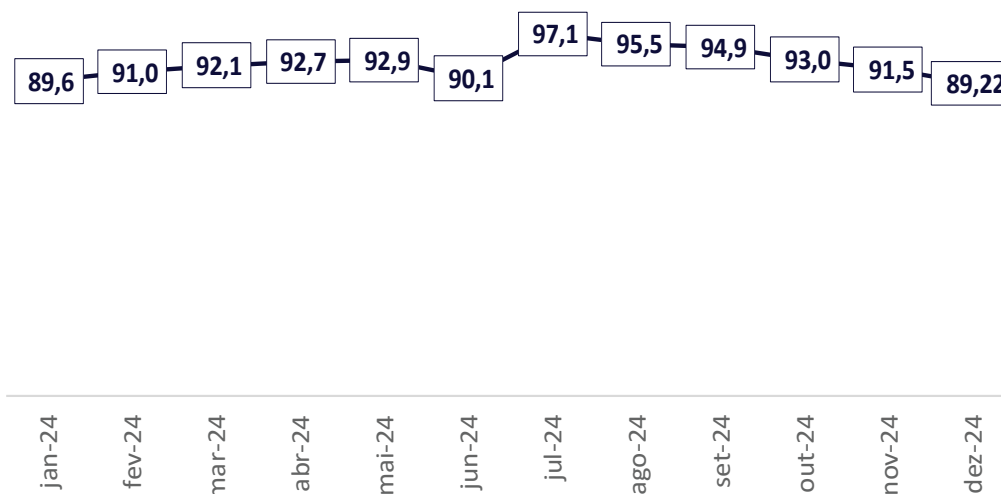
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 3,1 milhões que representa 6,4% do *market cap negociado* ao longo do mês.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

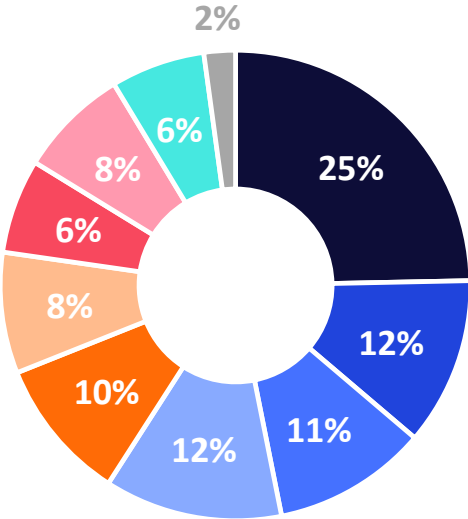


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



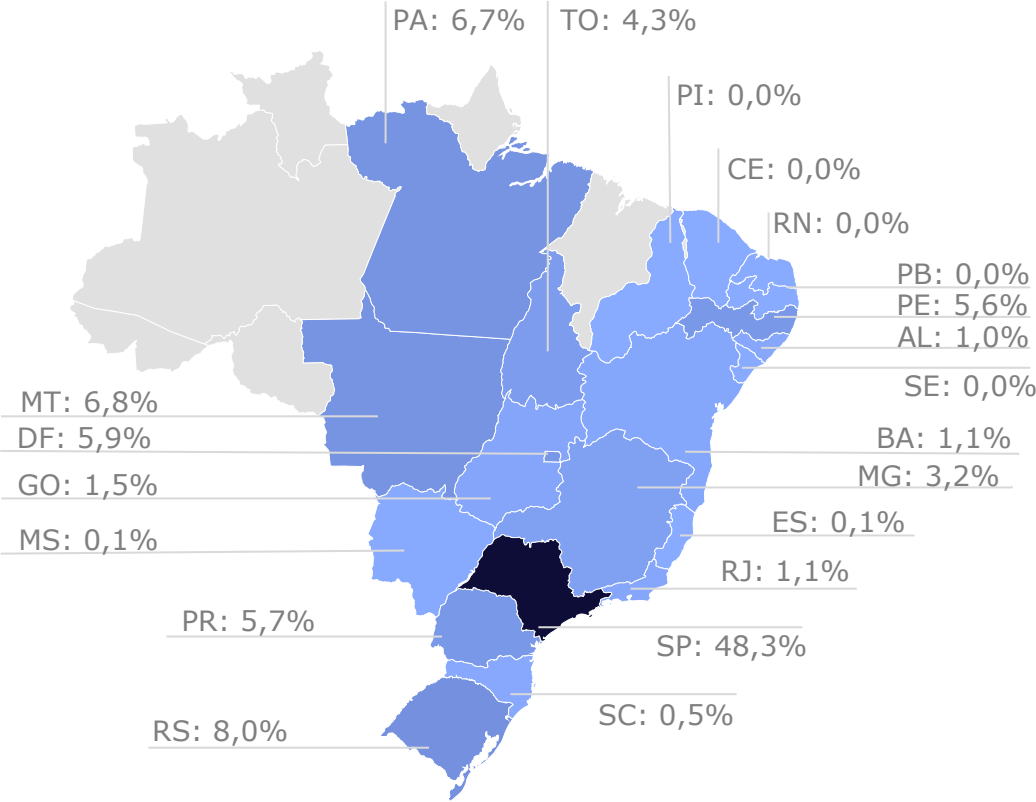
Portfólio com 49 CRI, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (25%), shopping (12%) e loteamento (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (48% da carteira de CRI).

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



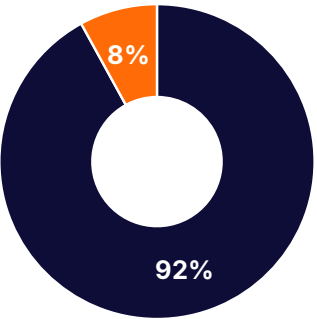
¹ Não considera caixa e equivalentes de caixa e aplicações em fundos imobiliários;

² Considera CRI e Operações Estruturadas.



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

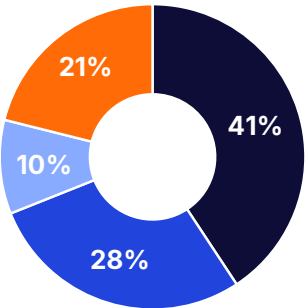
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR²



■ IPCA
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,5%	8,2%	4,3
CDI+	4,7%	4,3%	1,8

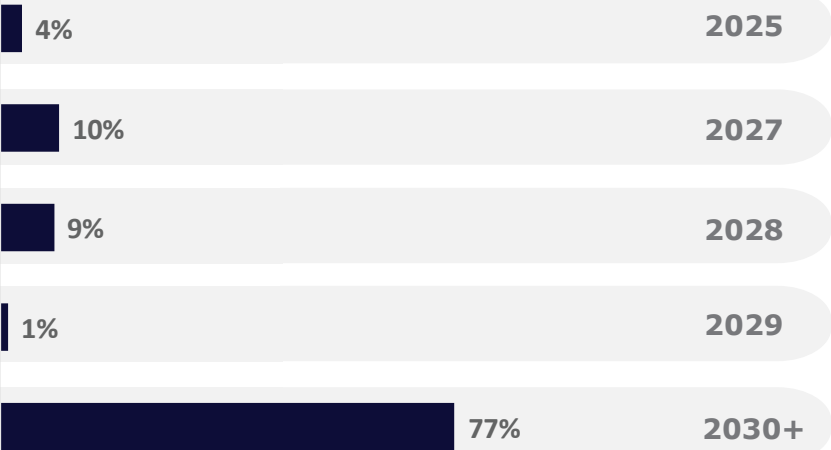
DISTRIBUIÇÃO POR LTV³



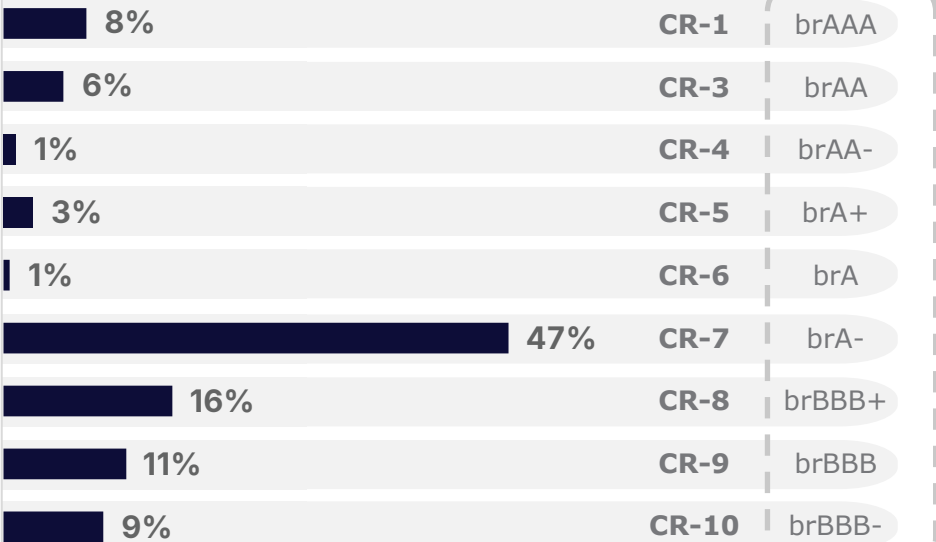
■ 0 a 50%
■ 51% a 65%
■ 66% a 75%
■ 76% a 85%

LTV Médio
Ponderado de 54%

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR RATING³



RESULTADO



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,17/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	DEZ-24 R\$ MM	DEZ-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	9,8	0,89	102,9	102,9
MTM - CRI	(16,2)	(1,47)	(56,5)	(56,5)
Resultado com FII	2,6	0,24	28,1	28,1
MTM - FII	(0,6)	(0,06)	(17,8)	(17,8)
Receita - Total	(4,4)	(0,40)	56,6	56,6
Despesas – Total	(0,7)	(0,07)	(11,1)	(11,1)
Resultado Operacional	(5,1)	(0,46)	45,6	45,6
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,03	4,7	4,7
Lucro Líquido Contábil	(4,8)	(0,44)	50,2	50,2
Ajuste para Distribuição - MTM	16,8	1,53	74,3	74,3
Lucro Líquido Distribuível	12,0	1,09	124,5	124,5
Reserva Inicial	(1,4)	(0,13)	(2,6)	(2,6)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(0,4)	(0,04)	0,8	0,8
Reserva Final	(1,8)	(0,17)	(1,8)	(1,8)
Resultado Distribuído	11,6	1,05	125,3	125,3
Resultado Distribuído para CVBI11	1,05		11,38	11,38

DETALHAMENTO DE ATIVOS

RESIDENCIAL | R\$ 86,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Invert A	24,1	2,4%	SE	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI São Benedito A	20,5	2,1%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,4%	4,5 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Cais	15,9	1,6%	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,9 anos	ago-27	CR-8	63%	AFI, AFS, CFR, AVS e FJ.
CRI Invert B	7,1	0,7%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde C	4,9	0,5%	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,5%	13,0%	14,3%	2,0 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde D	4,8	0,5%	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	14,5%	2,0 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Spot	3,7	0,4%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	15,4%	0,8 anos	jul-27	CR-9	48%	AFI, AFS, FR, CFRCV e CFDC.
CRI LG D	2,7	0,3%	SC	Canal	23G1914926	IPCA	13,0%	13,0%	15,0%	2,0 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI João Moura	1,5	0,2%	SP	Província	23K2111678	IPCA	13,3%	13,3%	15,0%	2,6 anos	mai-28	CR-9	71%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Fradique	0,9	0,1%	SP	Província	23K2110319	IPCA	13,3%	13,3%	15,0%	2,6 anos	mai-28	CR-9	71%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

LOTEAMENTO | R\$ 106,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Tocantins II	31,4	3,1%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	7,8%	1,2 anos	fev-28	CR-7	27%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Buriti	25,0	2,5%	TO, PA, BA	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	9,2%	2,9 anos	nov-31	CR-7	57%	AFS, CFRCV, FR e AVS.
CRI Figueiras do Parque	22,0	2,2%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	12,8%	3,5 anos	fev-34	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Azzure e Jardim	18,3	1,8%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	13,5%	2,6 anos	nov-33	CR-7	65%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI BrDU	2,9	0,3%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	10,4%	1,7 anos	jan-29	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana C	2,7	0,3%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	12,8%	2,0 anos	jul-29	CR-7	55%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	2,2	0,2%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	2,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana B	2,2	0,2%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	2,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Colorado B	0,1	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	10,1%	0,2 anos	set-25	CR-7	7%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação do CRI Júnior.
CRI Colorado A	0,0	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	8,7%	0,2 anos	set-25	CR-7	2%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

MULTIPROPRIEDADE | R\$ 72,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Salinas Premium Sr	32,9	3,3%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,4 anos	mai-28	CR-7	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Hot Beach Sr	28,9	2,9%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	7,7%	1,3 anos	ago-27	CR-7	14%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mez	10,9	1,1%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,3%	1,3 anos	mai-28	CR-7	26%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação.

DEATHCARE | R\$ 56,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	37,7	3,8%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,5%	2,8 anos	dez-31	CR-10	76%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. A	7,0	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,5 anos	jul-34	CR-8	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. B	6,9	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,1 anos	jul-33	CR-8	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sr. A	5,1	0,5%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

LOGÍSTICA | R\$ 93,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Airport Town	62,5	6,3%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	11,0%	5,9 anos	ago-41	CR-7	61%	AFI, AFS, CFRA e FR.
CRI GTIS	23,8	2,4%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	6,1 anos	mar-40	CR-1	28%	AFI, CFRA, FR e FD.
CRI Emergent Cold	6,7	0,7%	PR, SC e RS	Vert	22F0930128	IPCA	9,4%	9,3%	11,0%	4,1 anos	mar-34	CR-9	66%	AFI, CFRA e FR.

INFRAESTRUTURA | R\$ 18,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. Fil Valora CRI Infra	18,9	1,9%	MG e SC	N/A	N/A	IPCA	N/A	8,0%	8,0%	5,0 anos	jun-27	N/A	N/A	AF DRS, AFS, CFR, AVS, FR e Seguros.

EDUCACIONAL | R\$ 56,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Venâncio	51,8	5,2%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	10,7%	4,3 anos	jun-35	CR-8	77%	AFI, CFRA, AVS e FR.
CRI Cogna Santo André	4,8	0,5%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	5,5%	1,3 anos	jul-27	CR-3	30%	AFI, CFRA e FR.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

VAREJO | R\$ 215,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. FI VBI Renda Preferencial	102,4	10,3%	SP	N/A	N/A	IPCA	N/A	9,3%	9,3%	6,7 anos	fev-37	N/A	N/A	DRS, FS e Seguros.
CRI Cidade Matarazzo IPCA B	63,7	6,4%	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,9 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,1	2,4%	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,5%	4,8 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Grupo Mateus	8,4	0,8%	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,5%	6,8 anos	mai-43	CR-5	48%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI TRX GPA	4,5	0,4%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	9,1%	4,4 anos	mai-35	CR-3	69%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
CRI RP GPA Sub.	4,4	0,4%	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	7,0 anos	fev-38	CR-6	64%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA I Sr.	2,9	0,3%	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,6%	4,5 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,2%	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	10,1%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA IV Sr.	1,6	0,2%	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	10,1%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,2%	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	10,1%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

SHOPPING | R\$ 101,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Boa Vista	33,4	3,3%	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	10,4%	3,3 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CFRA, FR, FL e FS.
CRI GSFI	32,4	3,2%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	10,3%	4,0 anos	jul-32	CR-3	49%	AFI, CFR e FR.
CRI Catuaí A	17,6	1,8%		Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,9 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Catuaí B	17,6	1,8%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,9 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.

ENERGIA | R\$ 66,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI New Sun Sr.	20,5	2,1%	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,4 anos	dez-39	CR-7	53%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI AXS IV	19,3	1,9%	MG	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	12,9%	4,6 anos	jun-37	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR e AVS.
CRI Evolua	14,7	1,5%	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,8%	3,1 anos	out-32	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI HCC	11,8	1,2%	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,6%	6,0 anos	ago-38	CR-5	51%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS



CRI BURITI

O CRI Buriti tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA+ 9,0% a.a.) dos quais o VBI CRI adquiriu R\$ 25,0 milhões. O projeto engloba 7 loteamentos performados, já entregues, desenvolvidos pela Brasil Terrenos e estão localizados em Gurupi, Barreira e Tucuruí. Os empreendimentos possuem mais de 7 anos de lançamento e estão mais do que 90% vendidos. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis presentes e futuros integrantes de cada SPE, (ii) Alienação Fiduciária de cotas da da Empresa, (iii) Fiança solidária das Holdings Brasil Terrenos Ltda. e sócios e (v) Fundo de Reserva.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 102,4 milhões | 10,3% PL

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

FII VALORA CRI INFRA | R\$ 18,9 milhões | 1,9% PL

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

FII

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MVBI11	48,3	4,8%	Recebíveis	FII VBI Crédito Multiestratégia
VRTM11	13,7	1,4%	Recebíveis	Fator Veritá Multiestratégia
MCRE11	11,0	1,1%	Recebíveis	Mauá Real Estate
HREC11	9,8	1,0%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	8,1	0,8%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
SPXS11	4,3	0,4%	Recebíveis	SPX SYN Multiestratégia
95,3		9,5%		

DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	# DE MATÉRIAS	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
19/12/2024	CRI João Moura CRI Fradique	23K2111678 23K2110319	Companhia Província de Securitização	6	Aprovar	Aprovado
18/12/2024	CRI Emergent Cold	22F0930128	Companhia Província de Securitização	1	Aprovar	Aprovado

CRI CORTEL:

O CRI Cortel, emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA +7,0% a.a.). O saldo devedor atual é de R\$ 107 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 37,7 milhões (3,8% do PL). O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 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. O LTV da operação é de 76%. CRI Cortel teve seu CR Rating revisado de CR-8 para CR-10. A redução foi realizada tendo em vista a piora da qualidade do crédito corporativo da companhia, atribuído ao aumento da alavancagem e EBTIDA abaixo da expectativa para 2024 e projetado para 2025, resultado do baixo desempenho da operação da companhia em São Paulo

CRI CORTEL SR.:

O CRI Cortel II Sr., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 70 milhões (CDI +3,50% a.a.), dividida em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 67 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 5,1 milhões (0,5% do PL na série A). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 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. O LTV da operação é de 45%. CRI Cortel II Sr. A teve seu CR Rating revisado de CR-7 para CR-8. A redução foi realizada tendo em vista a piora da qualidade do crédito corporativo da companhia atribuído pelo aumento da alavancagem e EBTIDA abaixo da expectativa para 2024 e projetado para 2025, resultado do baixo desempenho da operação da companhia em São Paulo.

CRI CORTEL II SUB.:

O CRI Cortel II Sub., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 20 milhões (CDI +4,6% na série A e CDI +4,2% a.a. na série B). O saldo devedor atual é de R\$ 19,3 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 13,9 milhões (0,7% do PL na série A e 0,7% na série B). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 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. O LTV da operação é de 58%. Os CRI Cortel II Sub. A e CRI Cortel II Sub. B tiveram o CR Rating revisados de CR-7 para CR-8. A redução foi realizada tendo em vista a piora da qualidade do crédito corporativo da companhia, atribuído pelo aumento da alavancagem e EBTIDA abaixo da expectativa para 2024 e projetado para 2025, resultado do baixo desempenho da operação da companhia em São Paulo.

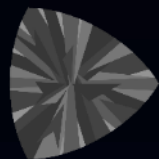
CRI INVERT:

O CRI Invert, emitido em jun/21, é uma operação com volume de emissão de R\$ 120 milhões (CDI +4,0% a.a.) divididos em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 102 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 31,2 milhões (2,4% do PL na série A e 0,7% na série B). O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantia (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A. O LTV máximo da operação é de 70%. Os CRI Invert A e CRI Invert B tiveram o CR Rating rebaixado de CR-7 para CR-10, tendo em vista o atraso da entrega da obra do empreendimento em aproximadamente 7 meses, que no momento está previsto para maio/25, e por consequência o atraso do repasse e quitação do CRI.

Todas as operações do Watchlist seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	37,7	3,8%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,5%	2,8 anos	dez-31	CR-10	76%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sr. A	5,1	0,5%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. A	7,0	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,5 anos	jul-34	CR-8	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. B	6,9	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,1 anos	jul-33	CR-8	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Invert A	24,1	2,4%	SE	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	7,1	0,7%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,
com time de 10 anos de atuação em
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da
plataforma de Real Estate do Patria
Investimentos no Brasil. Com a aquisição
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a
vertical de Real Estate do Patria no Brasil
passou a atuar com
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a
liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado
brasileiro de FIs no Ranking
Anbima





www.vbirealestate.com

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.