

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRI **(CVBI11)**

AGOSTO 2023

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

11.010.228

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*).

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de agosto com mais de R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 92,6% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 89,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,1% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 4,0% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 3,4% do PL.

| INDEXADOR | % PL | % CRI | PRAZO MÉDIO | TAXA MÉDIA a.a. (MTM) | CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a. | RENTABILIDADE DE LONGO PRAZO % a.a. | CURVA FUTURA (1 ano) % a.a. | RENTABILIDADE E CURTO PRAZO % a.a. |
|--------------|--------------|-------------|-------------|-----------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| CDI+ | 12,7% | 14,2% | 3,1 | 3,8% | 10,5% | 14,8% | 10,9% | 15,2% |
| IPCA+ | 76,5% | 85,8% | 4,6 | 8,5% | 4,4% | 15,1% | 6,4% | 15,5% |
| TOTAL | 89,2% | 100% | 4,4 | | | 15,1% | | 15,4% |

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 31/08/2023.

RESUMO

CVBI11 – AGOSTO 2023

PATRIMONIAL

VBI CRÉDITO (CVBI)

AGO-23

| | |
|---|---------------------|
| Patrimônio Líquido | R\$ 1.060,5 milhões |
| Cota Patrimonial | R\$ 96,32 |
| Carteira de CRI (% do PL) | 89,17% |
| Prazo Médio¹ | 4,1 anos |
| Dividend Yield LTM | 11,70% |
| Dividend Yield Anualizado | 11,21% |
| Yield Portfolio (IPCA +)^{1,2} | 8,40% |
| Spread (NTN-B +)^{1,2} | 3,81% |

MERCADO

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 1.028,9 milhões |
| Cota Mercado (R\$/cota) | R\$ 93,45 |
| P / B | 0,97x |
| Dividend Yield LTM | 12,06% |
| Dividend Yield Anualizado | 11,56% |
| Yield (IPCA +)^{1,2} | 8,66% |
| Spread (NTN-B +)^{1,2} | 3,93% |

PREÇO MERCADO

YIELD PORTFOLIO (IPCA +)¹

YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 103,45 | 7,83% | 6,72% |
| 100,95 | 8,02% | 6,92% |
| 98,45 | 8,22% | 7,13% |
| 95,95 | 8,44% | 7,34% |
| 93,45 | 8,66% | 7,57% |
| 90,95 | 8,90% | 7,81% |
| 88,45 | 9,15% | 8,06% |
| 85,95 | 9,42% | 8,33% |
| 83,45 | 9,70% | 8,61% |



VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS

R\$ 2,7 milhões



DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,90



% PL ALOCADO EM FII

3,4%



NÚMERO DE COTISTAS

81.910

¹Considerando CRI, Operações Estruturadas, Fundos Imobiliários e Caixa;

²Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 31/08/2023.

RENDIMENTOS

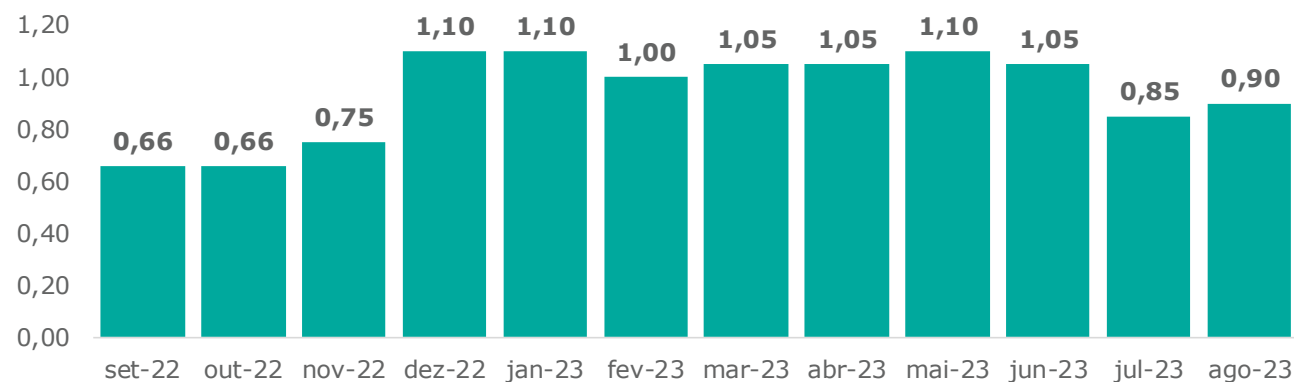


Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 11/09, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota a serem pagos aos cotistas em 18/09. Este montante representa *dividend yield* de 11,2% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 96,32) ou ainda 11,6% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 93,45) em 31/08. O Fundo encerrou agosto com uma reserva acumulada de R\$ 0,29 por cota.

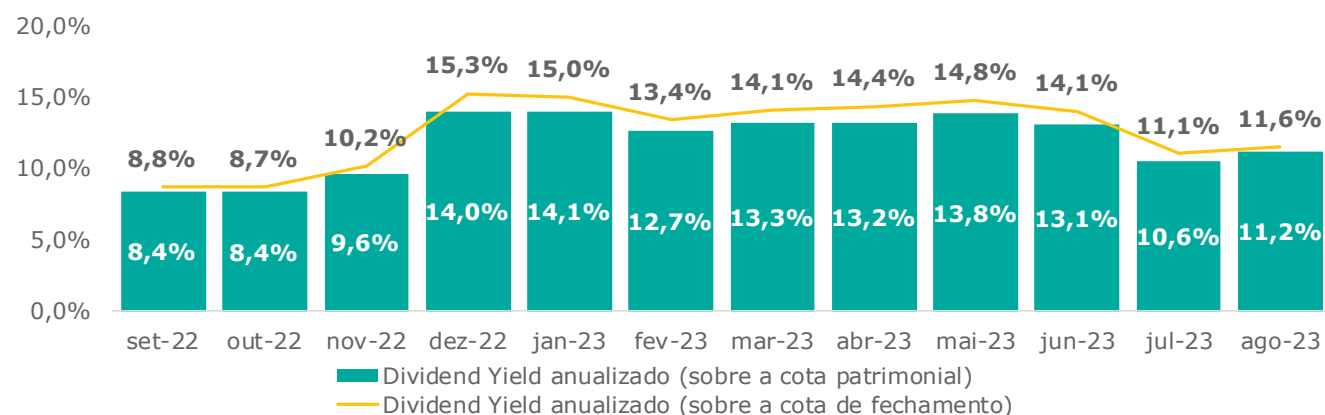
Os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º dia útil do mesmo mês.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,94/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 | 47,5% | 43,7% | 41,9% | 29,9% | 26,2% | 21,6% | 14,3% |
| Valor da Cota na B3 | 93,45 | 93,45 | 93,45 | 93,45 | 93,45 | 93,45 | 93,45 |
| Varição da Cota na B3 | -6,6% | -9,6% | -8,8% | -9,9% | -9,8% | -7,5% | -6,4% |
| Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota) | 40,9% | 34,2% | 33,0% | 20,0% | 16,4% | 14,1% | 7,9% |
| % Taxa DI | 118% | 106% | 107% | 73% | 63% | 62% | 47% |
| % Taxa DI Gross-up² | 139% | 124% | 126% | 86% | 74% | 73% | 55% |

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;

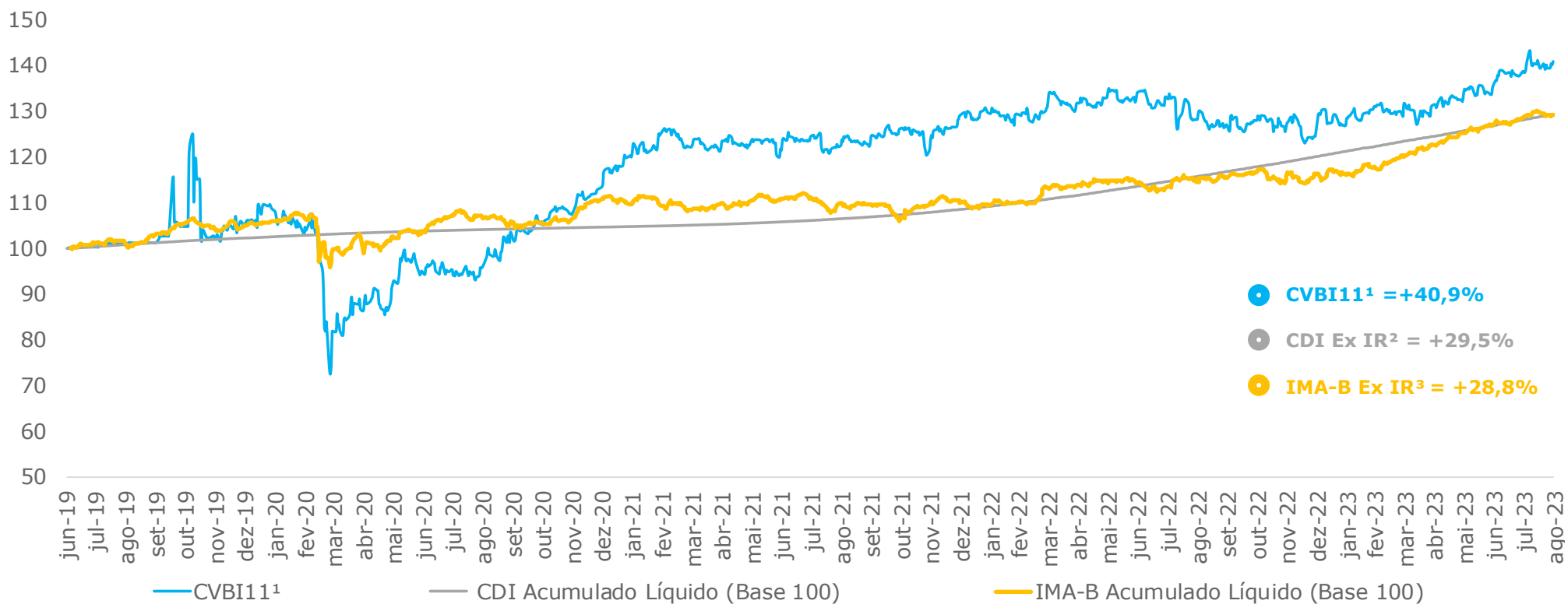
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

Em 31/08, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 93,45 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,32. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o índice IMA-B 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

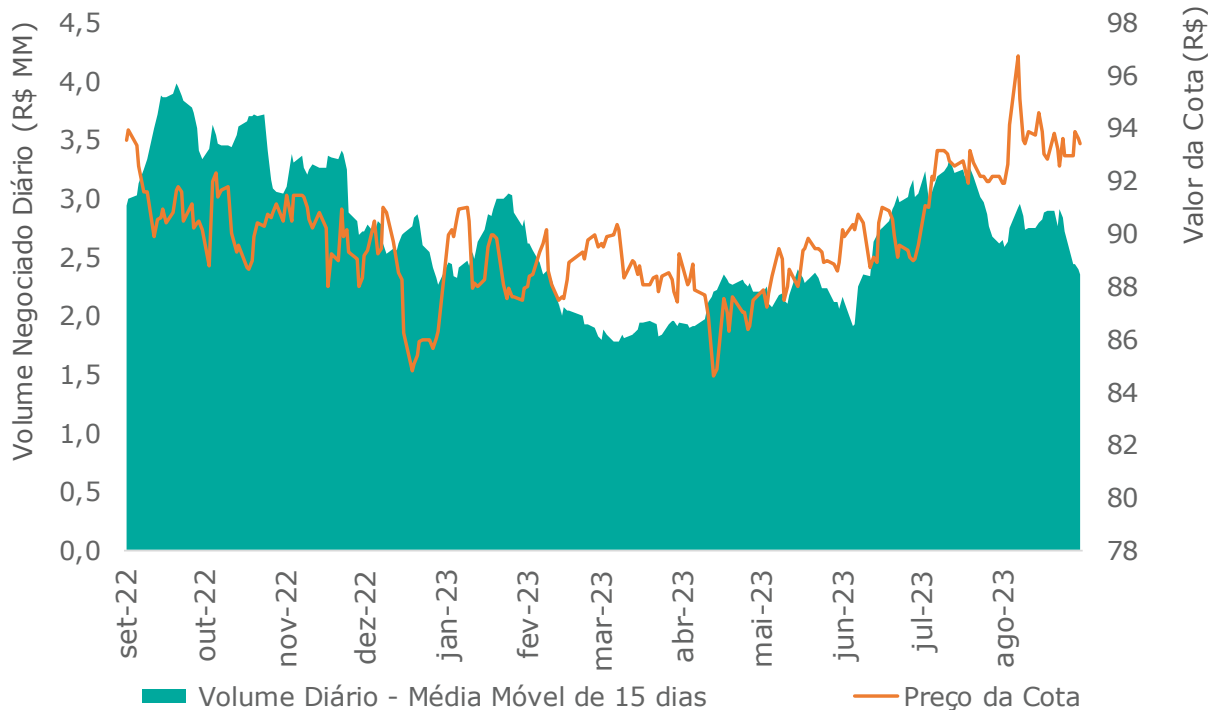




LIQUIDEZ

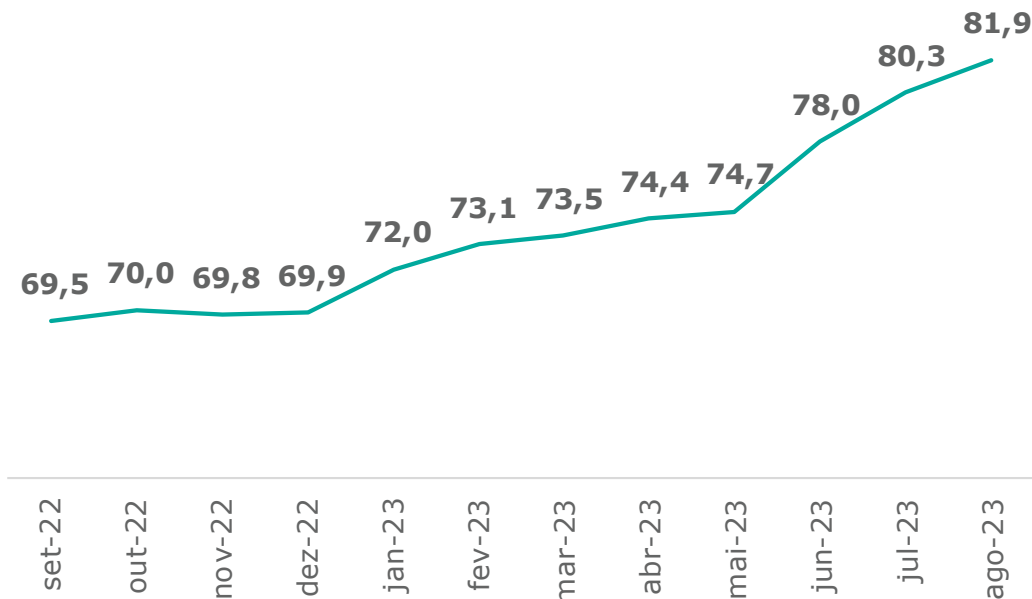
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 61,7 milhões, o que corresponde a 6,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 81,9 mil cotistas, representando um aumento de 2,0% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

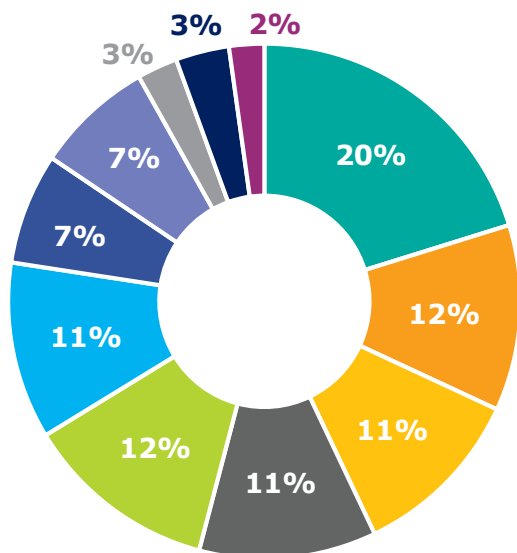
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



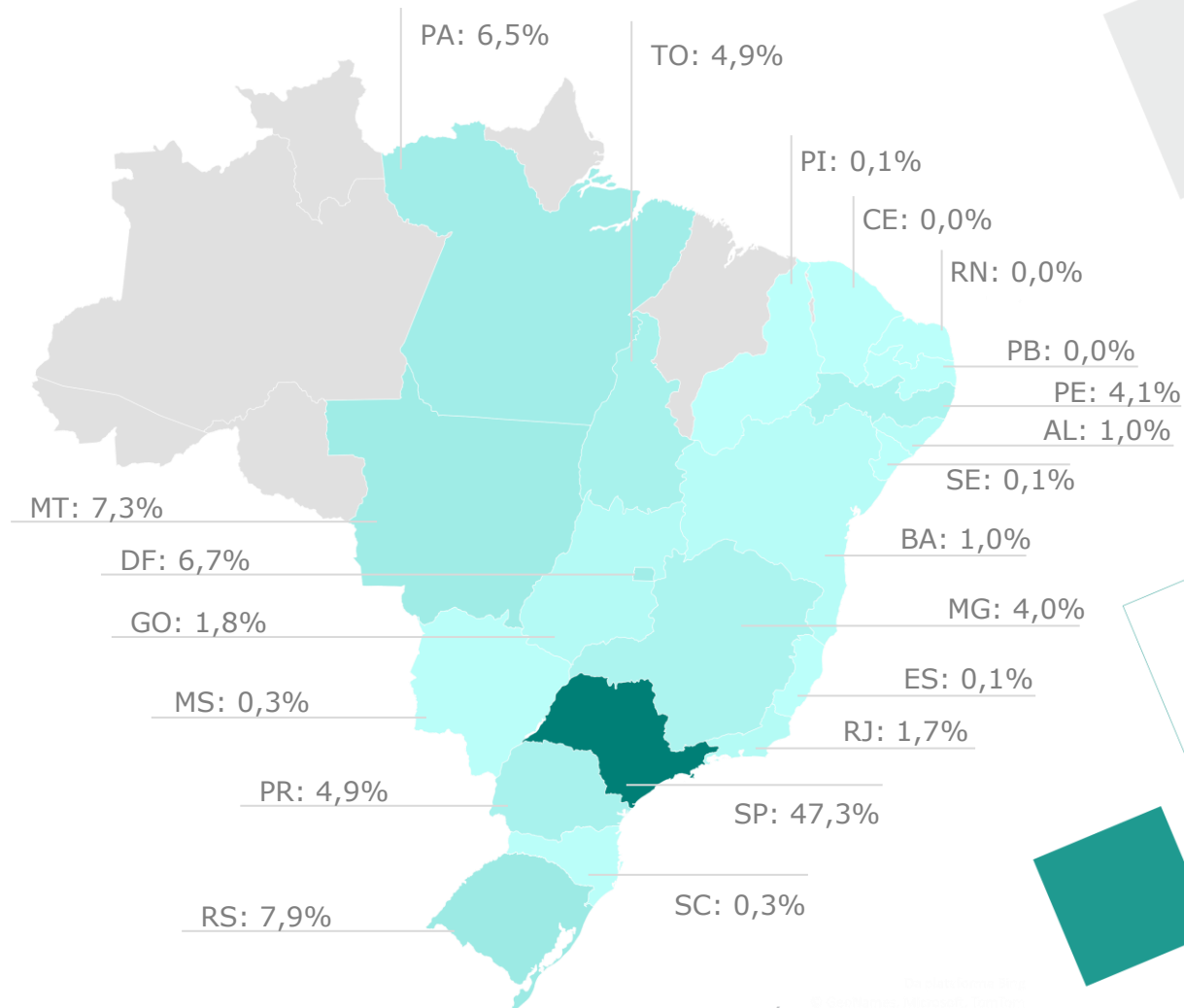
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



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

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

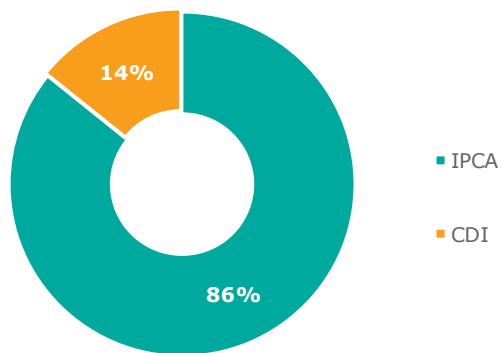


CARTEIRA DE ATIVOS¹

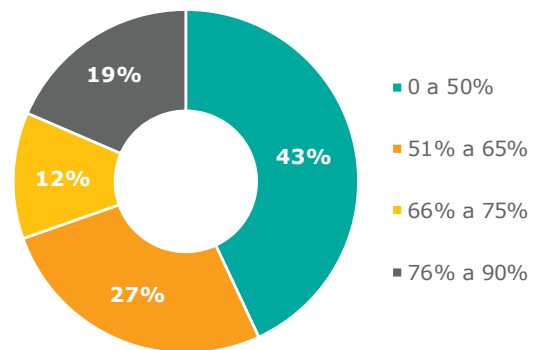


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR²

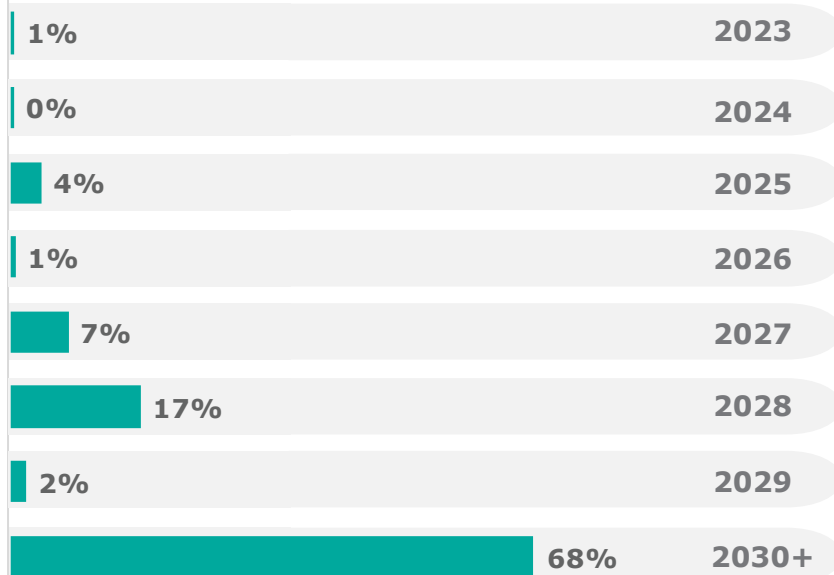


DISTRIBUIÇÃO POR LTV³

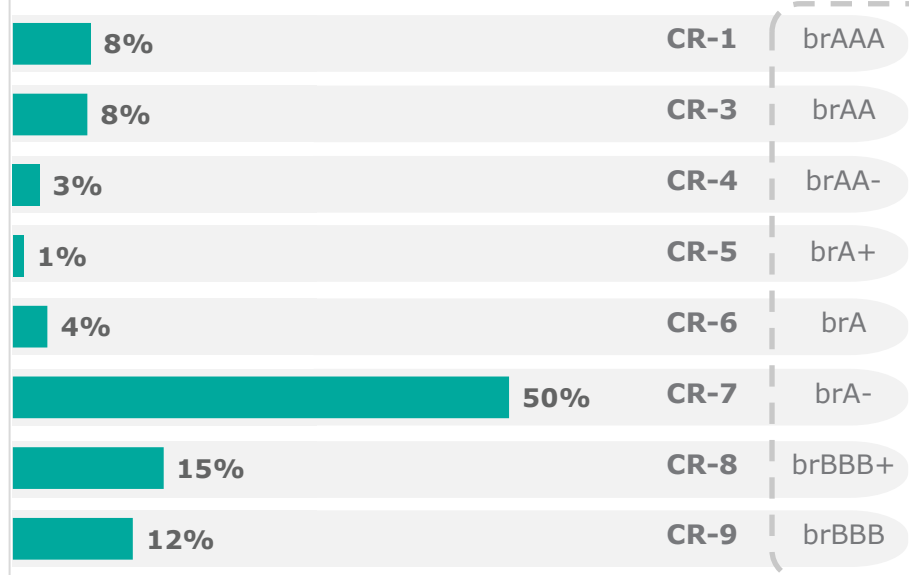


LTV Médio Ponderado de 47%

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR RATING³



RESULTADO



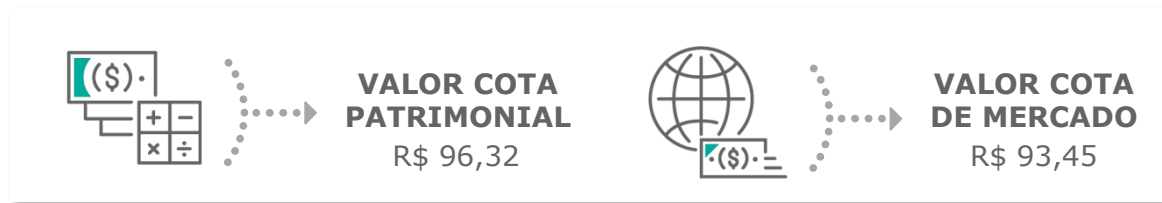
Ao final do mês de agosto, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,29 /cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

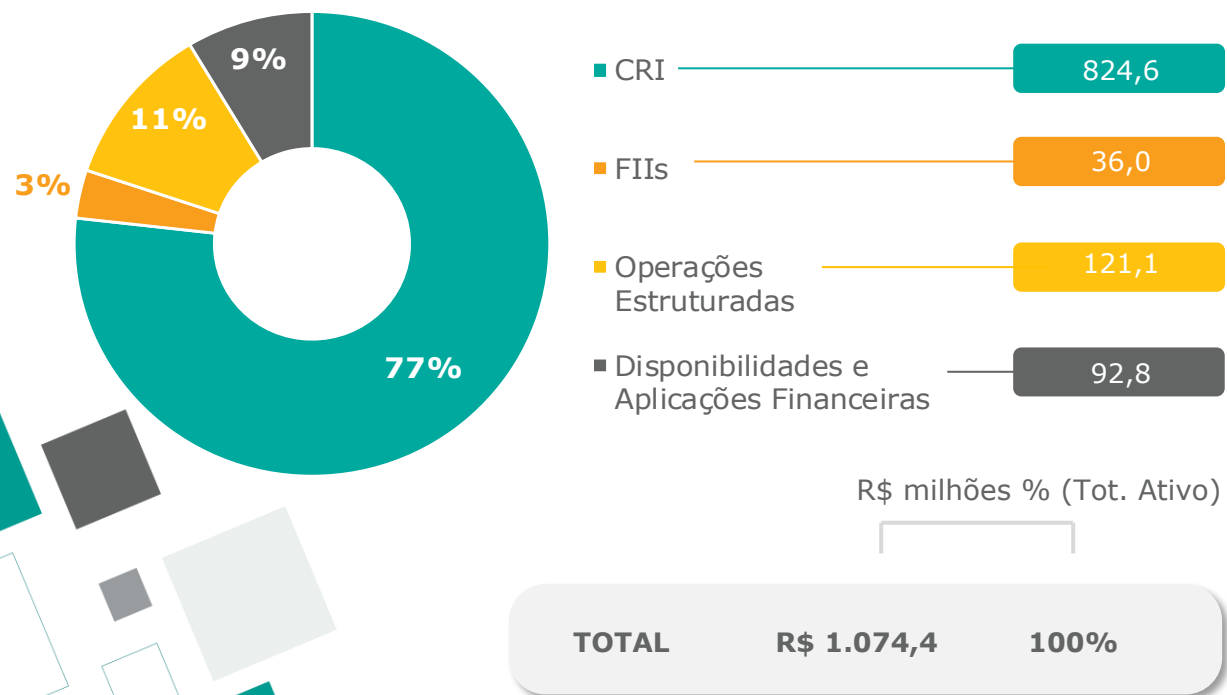
| | AGO-23 R\$ MM | AGO-23 R\$/cota | ACUM. 2023 | ACUM. 12 M |
|--|------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Receita com CRI | 7,1 | 0,65 | 83,0 | 109,5 |
| Outras Receitas | 2,0 | 0,18 | 14,1 | 20,8 |
| Receita - Total | 9,1 | 0,83 | 97,0 | 130,3 |
| Despesas – Total | (0,9) | (0,09) | (7,4) | (11,2) |
| Resultado Operacional | 8,2 | 0,74 | 89,6 | 119,2 |
| Resultado Financeiro Líquido | 0,8 | 0,07 | 1,1 | 1,5 |
| Lucro Líquido | 9,0 | 0,81 | 90,7 | 120,7 |
| Reserva Inicial | (4,1) | (0,37) | (1,6) | (6,6) |
| Lucro retido (-) / distribuído (+) | 1,0 | 0,09 | (1,5) | 3,4 |
| Reserva Final | (3,1) | (0,29) | (3,1) | (3,1) |
| Resultado Distribuído¹ | 9,9 | 0,90 | 89,2 | 124,1 |
| Resultado Distribuído para CVBI11 | 0,90 | | 8,10 | 11,27 |

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

BALANÇO PATRIMONIAL¹



ATIVO (em R\$ milhões)



¹Em 31/08/2023.

PASSIVO (em R\$ milhões)

| | | |
|--------------------------|------|----|
| Rendimentos a distribuir | 13,0 | 1% |
| Provisões a Pagar | 0,9 | 0% |
| Compromissadas | 0,0 | 0% |

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **14,0** **1%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1.060,5** **99%**

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 105,8 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 Vitacon | 6,2 | 0,6% | SP | Virgo | 19I0739560 | CDI | 2,0% | 2,3% | 2,8 anos | set-29 | CR-3 | 25% | AFI, AFS, CFRCV, FR e FO. |
| CRI Spot | 3,4 | 0,3% | PR | Habitasec | 20B0797175 | CDI | 5,0% | 5,0% | 1,6 anos | ago-23 | Renegociação ¹ | 42% | AFE, CF e FR. |
| CRI Gafisa - Multiprojetos | 4,5 | 0,4% | SP e PR | Opea | 20I0668028 | CDI | 6,0% | 6,0% | 1,0 anos | set-24 | CR-7 | 6% | AFS, CFRCV, FR, FL, FO, hipotecas, AVS. |
| CRI Normandie | 13,3 | 1,3% | SP | Virgo | 21C0071934 | CDI | 4,3% | 4,5% | 1,4 anos | fev-25 | CR-7 | 58% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS. |
| CRI São Benedito A | 23,6 | 2,2% | MT | Virgo | 21C0662763 | IPCA | 6,0% | 7,9% | 5,5 anos | mar-36 | CR-8 | 74% | AFI, CFR, FR e AVS. |
| CRI Independência | 2,1 | 0,2% | RS | True | 20K0754354 | IPCA | 10,2% | 12,1% | 0,3 anos | dez-23 | CR-7 | 17% | AFI, AFS, CFDC, FO, FJ, FR, AVS. |
| CRI Invert | 24,1 | 2,3% | SP | Virgo | 21F1007974 | CDI | 4,0% | 4,0% | 1,6 anos | jun-25 | CR-7 | 62% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FJ, AVS. |
| CRI CashMe VIII Sr | 22,0 | 2,1% | Diversas regiões | Província | 21I0016224 | IPCA | 5,5% | 8,0% | 2,1 anos | nov-28 | CR-7 | 22% | AFI, FR e Subordinação. |
| CRI Vitacon II Sr. | 6,5 | 0,6% | SP | Virgo | 22I1555753 | CDI | 5,0% | 5,0% | 2,5 anos | set-26 | CR-9 | 61% | AFI, AFS, CF, FR, FO, Aval e Subordinação. |

¹No mês de agosto/23 o CRI não pagou a parcela de juros, o que representa um impacto de R\$ 0,01 no resultado do Fundo. Todas as garantias estão registradas e a equipe de Gestão está em processo de renegociação com o empreendedor para reenquadramento.

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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOTEAMENTO | R\$ 110,4 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 Colorado A | 0,2 | 0,0% | SE, PB, AL e PE | Virgo | 17B0048606 | IPCA | 10,0% | 11,1% | 0,7 anos | set-25 | CR-7 | 14% | CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino. |
| CRI Colorado B | 0,8 | 0,1% | SE, PB, AL e PE | Virgo | 17B0048622 | IPCA | 23,1% | 10,9% | 0,7 anos | set-25 | CR-7 | 16% | CFRCV, AFS, AVS, FR, subordinação do CRI Júnior |
| CRI BrDU | 3,9 | 0,4% | MT e ES | Habitasec | 18L1128777 | IPCA | 9,5% | 11,4% | 2,2 anos | jan-29 | CR-7 | 39% | CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR. |
| CRI Toscana A | 3,0 | 0,3% | GO | True | 19G0311435 | IPCA | 8,3% | 9,9% | 2,5 anos | jul-29 | CR-7 | 65% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO. |
| CRI Toscana B | 3,0 | 0,3% | GO | True | 19G0311514 | IPCA | 8,3% | 9,6% | 2,5 anos | jul-29 | CR-7 | 65% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO. |
| CRI Toscana C | 3,7 | 0,4% | GO | True | 19G0311543 | IPCA | 8,3% | 9,7% | 2,5 anos | jul-29 | CR-7 | 65% | CFRCV, AFS, AFI, AVS, FR e FO. |
| CRI Figueiras do Parque | 26,0 | 2,5% | MT | Virgo | 20A0952498 | IPCA | 9,3% | 9,9% | 4,1 anos | fev-34 | CR-7 | 58% | CFRCV, AFS, AVS, FR e FO. |
| CRI Tocantins II | 46,3 | 4,4% | TO | Virgo | 21C0482259 | IPCA | 7,5% | 8,8% | 1,8 anos | fev-28 | CR-7 | 33% | CFRCV, AFS, AVS, FR. |
| CRI Azzure e Jardim | 23,5 | 2,2% | SP, MT e GO | True | 21L0905775 | IPCA | 8,8% | 9,9% | 3,2 anos | nov-33 | CR-7 | 71% | 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



MULTIPROPRIEDADE | R\$ 105,2 milhões

| Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Região | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias |
|------------------------------|-----------------------|------|--------|---------|------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--|
| CRI Hot Beach Sr. | 43,4 | 4,1% | SP | Opea | 21H1034619 | IPCA | 8,2% | 10,0% | 1,2 anos | ago-27 | CR-7 | 18% | CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior. |
| CRI Salinas Premium Sr | 46,4 | 4,4% | PA | Opea | 22F0636859 | IPCA | 9,0% | 10,2% | 1,8 anos | mai-28 | CR-7 | 24% | AFS, CFR, AVS, FR, FD e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior. |
| CRI Salinas Premium Mezanino | 15,4 | 1,5% | PA | Opea | 22F0636861 | IPCA | 10,0% | 11,3% | 1,8 anos | mai-28 | CR-7 | 32% | AFI, CFRA, FR e fiança. |

DEATHCARE | R\$ 70,5 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 | 42,0 | 4,0% | RS | Opea | 21L0146951 | IPCA | 7,0% | 8,7% | 3,8 anos | dez-31 | CR-8 | 86% | AFI, FR, AVS. |
| CRI Cortel II Sr. A | 7,0 | 0,7% | RS | Opea | 22F1025672 | CDI | 3,5% | 3,5% | 4,0 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% | 3,7 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% | 3,9 anos | jul-34 | CR-9 | 71% | AFI, FR, AVS. |
| CRI Cortel II Sr. B | 7,0 | 0,7% | RS | Opea | 22F1025725 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,8 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICA | R\$ 104,3 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 | 74,0 | 7,0% | SP | Virgo | 21H0976574 | IPCA | 6,5% | 8,5% | 7,2 anos | ago-41 | CR-7 | 63% | AFI, AFS, CFRA, FR. |
| CRI GTIS | 25,6 | 2,4% | SP | True | 21J0043571 | IPCA | 5,9% | 7,4% | 7,5 anos | mar-40 | CR-1 | 27% | AFI, CF, FR e FD. |
| CRI Emergent Cold | 4,6 | 0,4% | PR, SC e RS | Vert | 22F0930128 | CDI | 4,0% | 4,0% | 2,0 anos | jun-28 | CR-9 | 74% | AFI, CF, FR e Aval. |

INFRAESTRUTURA | R\$ 21,0 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 |
|---------------------------------|-----------------------|------|---------|---------|-----------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--------------------------------------|
| Op Estrut. FII Valora CRI Infra | 21,0 | 2,0% | 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. |

ENERGIA | R\$ 31,9 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 Evolua | 15,7 | 1,5% | MG | True | 22J0020689 | IPCA | 9,8% | 9,2% | 3,9 anos | out-32 | CR-9 | 75% | DRS, AFE, AFS, CF, Aval e FR. |
| CRI AXS | 16,2 | 1,5% | MG | Opea | 22K1397969 | IPCA | 11,0% | 10,3% | 5,3 anos | nov-36 | CR-9 | 73% | DRS, AFE, AFS, CF, Aval 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 191,2 milhões

| Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Região | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias |
|---------------------------------------|-----------------------|------|-----------------|---------|------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|----------------------------------|
| CRI TRX GPA | 11,9 | 1,1% | SP, BA, MS e PI | Bari | 20E0031084 | IPCA | 5,8% | 6,6% | 5,2 anos | mai-35 | CR-3 | 78% | AFI, AFS, CFRA, FD, FR e fiança. |
| Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial | 100,1 | 9,4% | SP | N/A | N/A | IPCA | N/A | 7,7% | 6,7 anos | fev-37 | N/A | N/A | DRS, Fiança e Seguros. |
| CRI Cidade Matarazzo | 43,1 | 4,1% | SP | Opea | 23C0118708 | CDI | 3,2% | 3,2% | 4,8 anos | jun-40 | CR-7 | 50% | AFI, CFRA, FR e fiança. |
| CRI RP GPA Sub. | 5,0 | 0,5% | SP e RJ | True | 23C2830574 | IPCA | 7,5% | 7,6% | 8,0 anos | fev-38 | CR-6 | 62% | CFRA, FR e Carta fiança. |
| CRI RP GPA I Sr. | 7,2 | 0,7% | SP e RJ | True | 23C2829802 | IPCA | 7,5% | 7,4% | 5,0 anos | mar-35 | CR-4 | 54% | CFRA, FR e Carta fiança. |
| CRI RP GPA II Sr. | 4,3 | 0,4% | SP e RJ | True | 23C2829803 | IPCA | 7,5% | 7,4% | 5,0 anos | mar-35 | CR-4 | 54% | CFRA, FR e Carta fiança. |
| CRI RP GPA III Sr. | 6,2 | 0,6% | SP e RJ | True | 23C2830001 | IPCA | 7,5% | 7,4% | 5,0 anos | mar-35 | CR-4 | 54% | CFRA, FR e Carta fiança. |
| CRI RP GPA IV Sr. | 4,4 | 0,4% | SP e RJ | True | 23C2830002 | IPCA | 7,5% | 7,4% | 5,0 anos | mar-35 | CR-4 | 54% | CFRA, FR e Carta fiança. |
| CRI Grupo Mateus | 9,0 | 0,9% | AL | Bari | 23F1241818 | IPCA | 7,8% | 8,0% | 7,5 anos | mai-43 | CR-5 | 49% | AFI, CFRA, FR e 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 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



SHOPPING | R\$ 115,3 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 Catuaí A | 19,6 | 1,8% | PR | Habitasec | 19J0713611 | IPCA | 6,0% | 7,7% | 7,0 anos | out-34 | CR-9 | 77% | AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR. |
| CRI Catuaí B | 19,6 | 1,8% | PR | Habitasec | 19J0713612 | IPCA | 6,0% | 7,7% | 7,0 anos | out-34 | CR-9 | 77% | AFI, AFS, CFRA do shopping, AVS e FR. |
| CRI Boa Vista | 38,8 | 3,7% | PE | Rb Capital | 20F0734290 | IPCA | 7,3% | 7,6% | 4,0 anos | jun-32 | CR-1 | 39% | AFI, CFR, FR, FL e Fiança. |
| CRI GSFI | 37,4 | 3,5% | SP, RJ, BA, GO | True | 20G0800227 | IPCA | 5,0% | 7,4% | 5,0 anos | jul-32 | CR-3 | 50% | AFI, CFR e FR. |

ESCRITÓRIO | R\$ 24,1 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 FL 4440 | 24,1 | 2,3% | SP | Opea | 23E1991802 | IPCA | 8,2% | 8,0% | 4,0 anos | jun-28 | CR-6 | 63% | 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 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



EDUCACIONAL | R\$ 66,0 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 Cogna Santo André | 6,5 | 0,6% | SP | True | 21D0453486 | IPCA | 6,0% | 8,0% | 1,9 anos | jul-27 | CR-3 | 36% | AFI, CFRA, FR. |
| CRI Venâncio | 59,5 | 5,6% | DF | Virgo | 21F0547426 | IPCA | 6,0% | 8,2% | 5,2 anos | jun-35 | CR-8 | 81% | AFI, AVS, 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; AFE - Alienação Fiduciária de Equipamentos.

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 | 12,9 | 1,2% | Recebíveis | Mauá High Yield |
| HREC11 | 10,6 | 1,0% | Recebíveis | Hedge Recebíveis Imobiliários |
| GAME11 | 9,0 | 0,8% | Recebíveis | Guardian Multiestratégia Imobiliária I |
| MCHF11 | 3,5 | 0,3% | Recebíveis | Mauá Capital Hedge Fund |
| | 36,0 | 3,4% | | |

DETALHAMENTO DE ATIVOS



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 100,1 milhões | 9,4% 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 + 7,7% a.a. considerando amortização integral dentro do prazo.

FII VALORA CRI INFRA | R\$ 21,0 milhões | 2,0% 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.

VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI?**

Para assistir, acesse os sites dos fundos ou nosso canal no YouTube: **VBIRealEstateBR**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

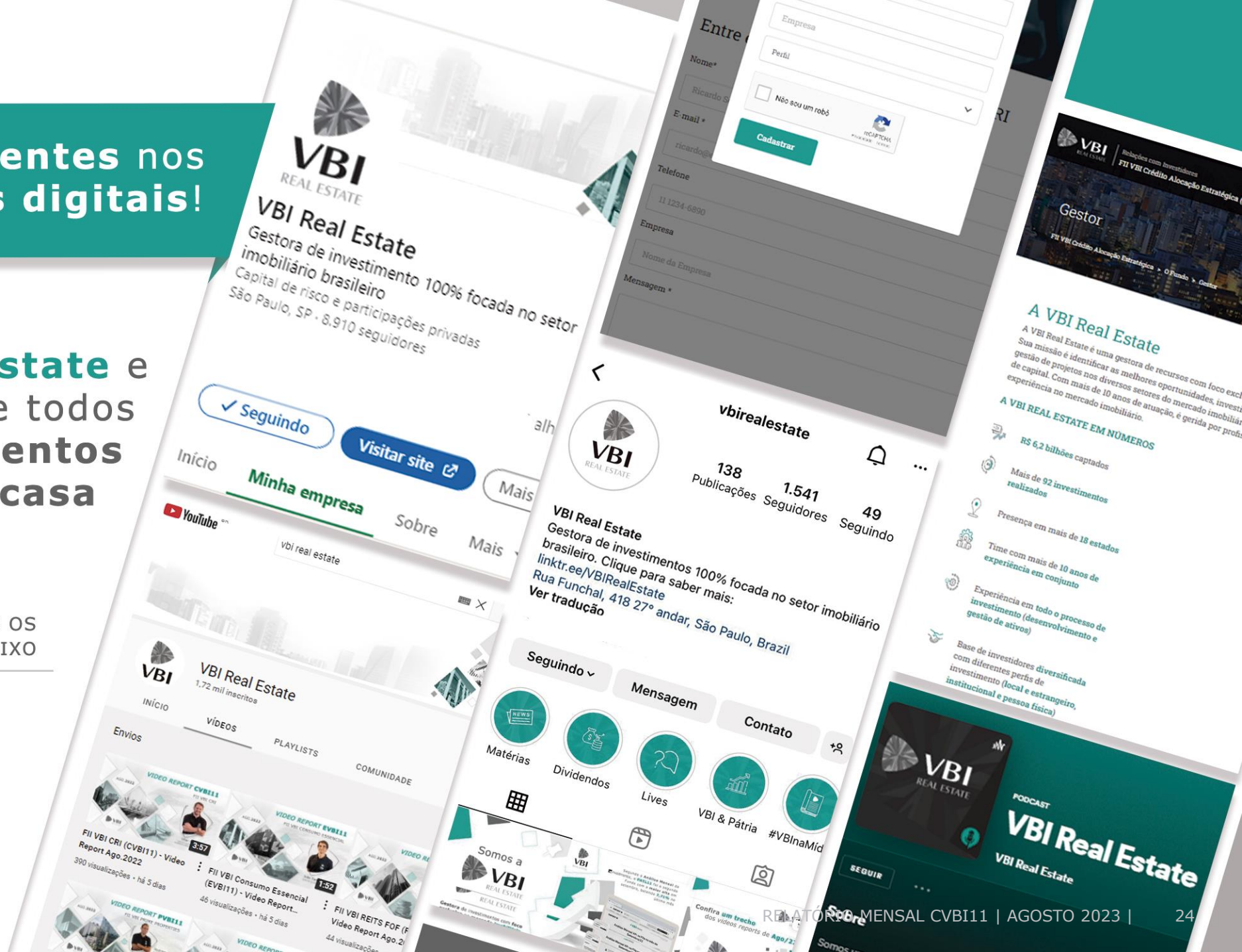
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **clique aqui!**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JPsYcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

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

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

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 8,3**
bilhões no setor imobiliário

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



Gestão de Recursos

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.