

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO
ESTRATÉGICA (AVBI11)**

JANEIRO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo (CRI e outros ativos de crédito com lastro no mercado imobiliário), observados o Limite de Concentração previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho/2022

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

AVBI
(Ambiente CETIP)

COTAS EMITIDAS

18.305.990

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

Até 1,10% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo, sendo 1,0%
repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que
superarem 100% CDI

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

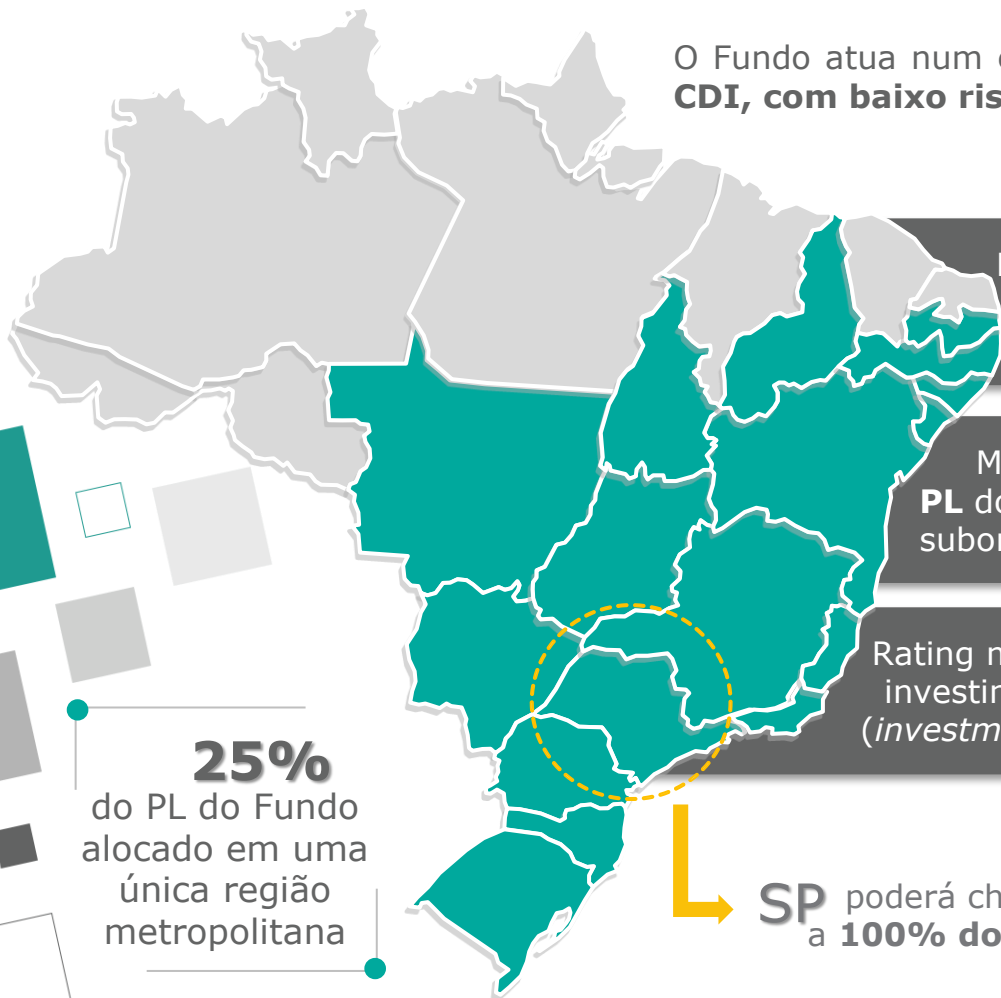
RESUMO DA ESTRATÉGIA DO AVBI



Clique aqui para acessar nossa Política de Crédito na íntegra



O Fundo atua num espectro de **crédito amplo** com alocação preponderante em **CRI indexados ao CDI, com baixo risco e rentabilidade atrativa.**



Máximo de **10%** do PL do Fundo por ativo imobiliário

Máximo de **25%** do PL do Fundo para ativos subordinados ou sem rating

Rating mínimo para investimento **CR-9** (*investment grade*)¹

SP poderá chegar a **100% do PL**²

25% do PL do Fundo alocado em uma única região metropolitana



Diversificação por segmento reduzindo riscos setoriais

- Residencial
- Shopping
- Loteamento
- Varejo
- Logístico
- Escritório
- FIDC
- FII



Alta rentabilidade com menor volatilidade devido a maior alocação em ativos indexados em CDI

Mirando um **spread médio** no patamar de **3,0% a 4,0% a.a.**

Mirando uma alocação no CDI acima de **75%**







Gestão ativa para regular o risco da carteira conforme cenário macroeconômico e expectativa do Gestor

Fonte: VBI Real Estate

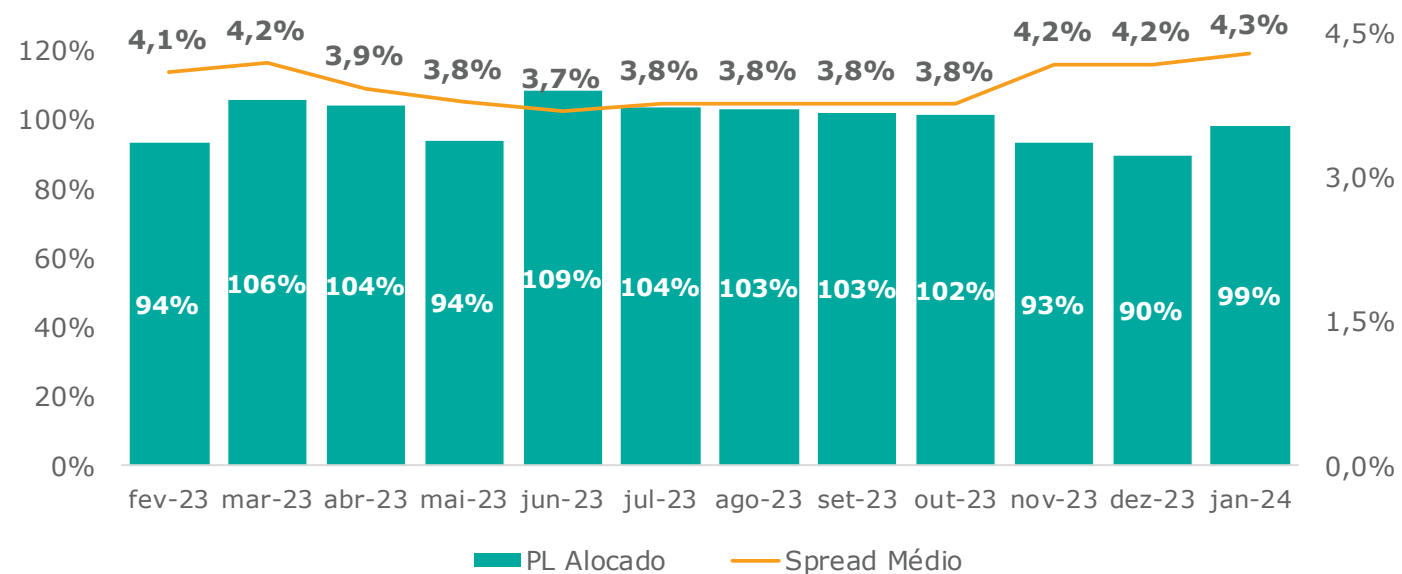
¹Política de rating de crédito da VBI apresentada com base na régua de rating das principais agências de rating é meramente indicativa; ²Premissas do Gestor não previstas no regulamento do Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em 31/01, 98,8% do PL do Fundo estava alocado em CRI indexados ao CDI com uma **rentabilidade média ponderada de 14,7% a.a., prazo médio de 3,0 anos e spread médio de 4,3% a.a.** No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência.

| | |
|--|--|
|  PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 175,8 milhões |  VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 9,60 |
|  DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,11 |  DIVIDEND YIELD ANUALIZADO 13,8% |
|  % PL ALOCADO EM CRI 98,8% |  NÚMERO DE COTISTAS 3.674 |

ALOCAÇÃO X SPREAD MÉDIO



¹Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

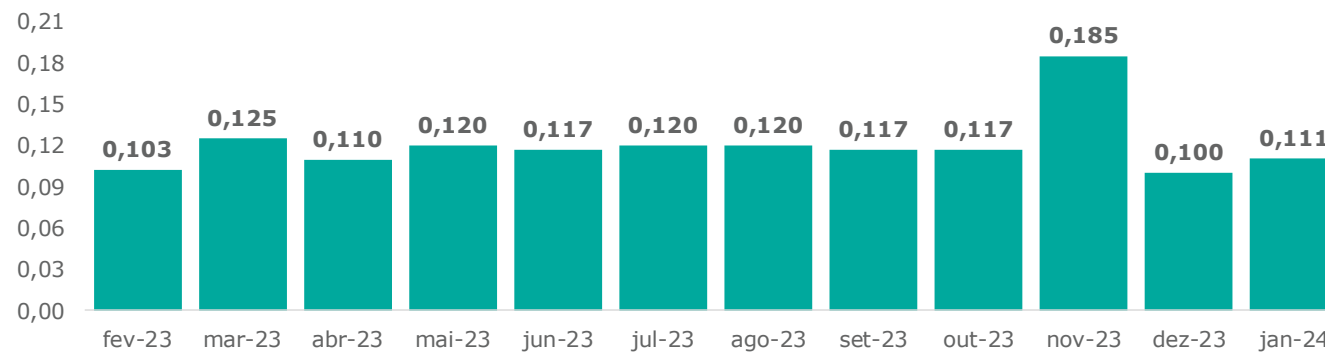
RENDIMENTOS



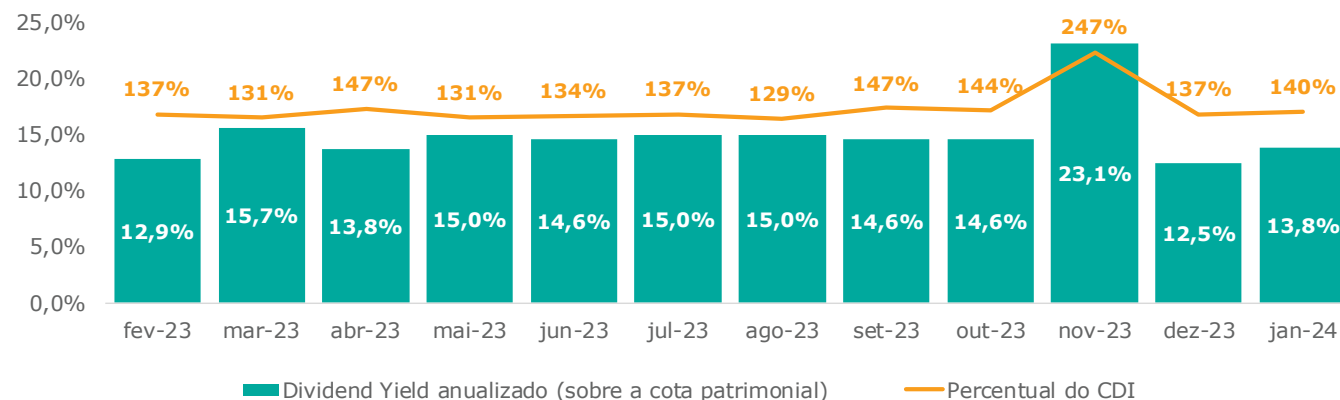
Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08/02, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,1108/cota pagos aos cotistas em 09/02. Este montante representa *dividend yield* de 13,8% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 9,60).

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD¹



¹Considerando o CDI líquido da alíquota de imposto de renda de 15%

RESULTADO



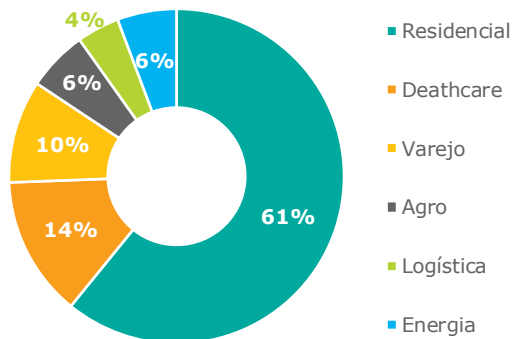
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| | JAN-24 R\$ MM | JAN-24 R\$/cota | ACUM. 2024 | ACUM. 12 M |
|--|------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Receita com CRI | 2,1 | 0,11 | 2,1 | 28,5 |
| Outras Receitas | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Receita - Total | 2,1 | 0,11 | 2,1 | 28,5 |
| Despesas – Total | (0,2) | (0,01) | (0,2) | (2,1) |
| Resultado Operacional | 1,9 | 0,10 | 1,9 | 26,4 |
| Resultado Financeiro Líquido | 0,1 | 0,01 | 0,1 | 0,0 |
| Lucro Líquido | 2,0 | 0,11 | 2,0 | 26,4 |
| Reserva Inicial | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Lucro retido (-) / distribuído (+) | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Reserva Final | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Distribuído | 2,0 | 0,11 | 2,0 | 26,4 |
| Resultado Distribuído para AVBI | 0,11 | | 0,11 | 1,44 |

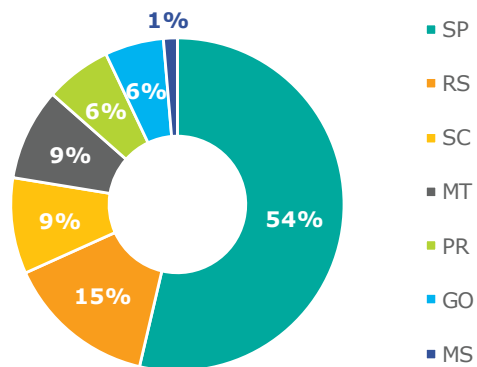
CARTEIRA DE ATIVOS¹



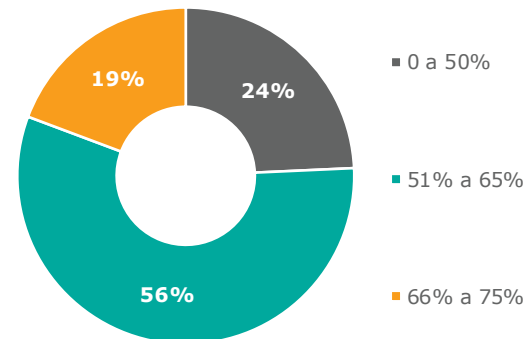
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

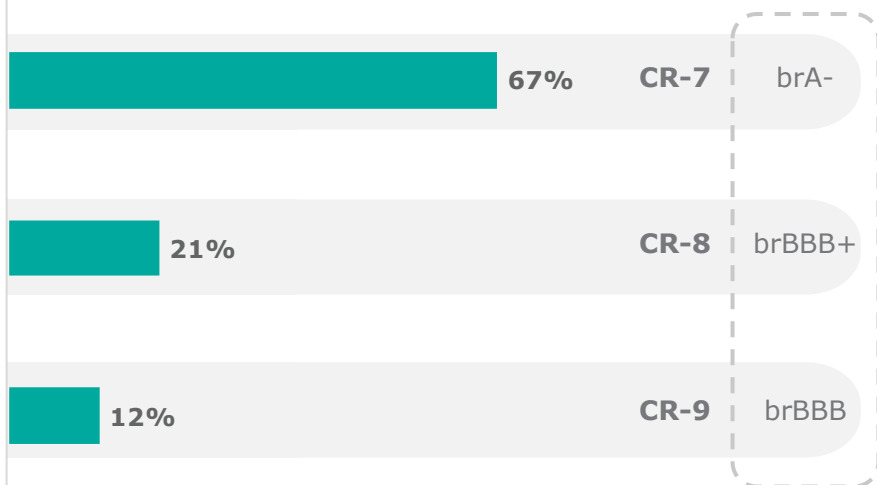


DISTRIBUIÇÃO POR LTV

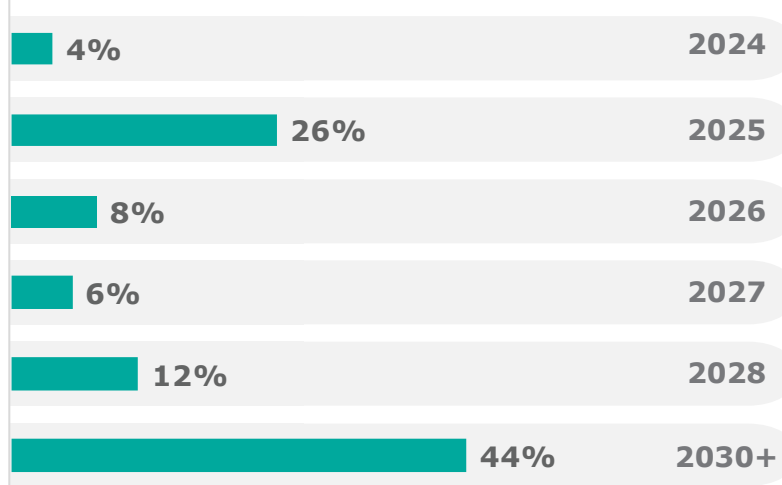


LTV Médio Ponderado de 57%

DISTRIBUIÇÃO POR RATING



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



Clique aqui para acessar nossa [Política de Crédito](#)

¹Não considera caixa e equivalentes de caixa.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 105,7 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 Normandie | 17,3 | 9,8% | SP | Virgo | 21C0071934 | CDI | 4,3% | 4,6% | 1,0 anos | fev-25 | CR-7 | 58% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI São Benedito B | 15,5 | 8,8% | MT | Virgo | 21C0663319 | CDI | 4,0% | 4,0% | 4,8 anos | mar-36 | CR-8 | 61% | AFI, CFR, FR e AVS. |
| CRI Sabiá | 17,2 | 9,8% | SP | Virgo | 21L0002618 | CDI | 4,3% | 4,2% | 1,7 anos | nov-25 | CR-7 | 62% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Vitacon II Sr. | 14,3 | 8,2% | SP | Virgo | 22I1555753 | CDI | 5,0% | 5,0% | 2,2 anos | set-26 | CR-9 | 58% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Gafisa - Multiprojetos | 0,8 | 0,5% | SP e PR | Opea | 20I0668028 | CDI | 6,0% | 6,0% | 0,6 anos | set-24 | CR-7 | 2% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Embraed II | 14,2 | 8,1% | SC | Canal | 23C0113876 | CDI | 4,0% | 4,0% | 1,8 anos | fev-28 | CR-7 | 42% | AFI, CFRCV, AVS e FR. |
| CRI Invert A | 10,1 | 5,7% | SP | Virgo | 21F1007974 | CDI | 4,0% | 4,0% | 1,3 anos | jun-25 | CR-7 | 70% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Visconde A | 5,1 | 2,9% | SP | Canal | 23K2202885 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 2,6 anos | mai-27 | CR-8 | 55% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Visconde B | 5,1 | 2,9% | SP | Canal | 23K2203899 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 2,6 anos | mai-27 | CR-8 | 55% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Invert B | 6,2 | 3,5% | SP | Virgo | 23I2156604 | CDI | 4,0% | 4,0% | 1,3 anos | jun-24 | CR-7 | 70% | 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



DEATHCARE | R\$ 23,5 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 II Sr. A | 11,8 | 6,7% | RS | Opea | 22F1025672 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,8 anos | jul-34 | CR-7 | 55% | AFI, FR e AVS. |
| CRI Cortel II Sr. B | 11,8 | 6,7% | RS | Opea | 22F1025725 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,6 anos | jul-33 | CR-7 | 55% | AFI, FR e AVS. |

LOGÍSTICO | R\$ 7,1 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 Emergent Cold | 7,1 | 4,1% | PR, SC e RS | Vert | 22F0930128 | CDI | 4,0% | 4,0% | 1,9 anos | jun-28 | CR-9 | 69% | AFI, CFRA, FR e AVS. |

ENERGIA | R\$ 9,9 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 Elleven Sr. | 9,9 | 5,6% | GO | Opea | 23L2510336 | IPCA | 11,5% | 11,9% | 5,2 anos | dez-38 | CR-7 | 47% | DRS, AFE, AFS, 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



AGRO | R\$ 10,1 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 Lar | 10,1 | 5,8% | PR e MS | Habitasec | 22L1212138 | CDI | 2,5% | 2,1% | 4,2 anos | dez-32 | CR-8 | 68% | AFI e FR. |

VAREJO | R\$ 17,2 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 Cidade Matarazzo B | 17,2 | 9,8% | SP | Opea | 23J2162618 | IPCA | 9,5% | 9,4% | 5,5 anos | jun-40 | CR-7 | 50% | AFI, CFRA, FR e FS. |

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 INVERT B

O CRI Invert B é uma operação com volume de emissão de R\$ 63,7 milhões (CDI + 4,0% a.a.), dos quais o AVBI adquiriu R\$ 6,2 milhões, à taxa de CDI + 4,0% a.a.. 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 a (i) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de apartamentos, (ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (iii) alienação fiduciária do terreno, entre outras garantias. O LTV máximo da operação é de 70%.

CRI ELLEVEN Sr.

O CRI Elleven Sr. é uma operação com volume de emissão de R\$ 62,5 milhões (Sr: R\$ 40,5 milhões em IPCA + 11.5%) integralizada em duas tranches e que será utilizada para a construção de duas usinas fotovoltaicas com capacidade instalada de 10 Mwach, respeitando o fundo de reserva da operação. A operação conta com ampla estrutura de garantias como: (i) alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, (ii) alienação fiduciária do DRS em que as usinas estão instaladas, (iii) alienação fiduciária de quotas da SPE, (iv) cessão fiduciária de recebíveis da SPE, além dos (v) fundos de reserva e de juros da operação. A operação contará com covenant de Índice de Cobertura mínimo de 1,20x.

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
2024

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,5**
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.avbi11.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.