

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRI (**CVBI11**)

DEZEMBRO 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.

<sup>1</sup>Taxa 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 Mercado<sup>1</sup> 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 dezembro com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 97,6% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 87,1% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 13,8% a.a., prazo médio de 4,6 anos e spread médio de 3,3% a.a. Durante o mês de dezembro, o Fundo adquiriu R\$ 22,2 milhões do CRI New Sun, à taxa de IPCA + 10,0% a.a. Para mais detalhes, [clique aqui](#). Completando o portfólio do Fundo há 7 fundos imobiliários que representam uma exposição de 10,5% do PL. Neste relatório, apresentamos detalhes da estratégia de alocação em fundos imobiliários que gerou um retorno anualizado de 15,0% para o Fundo até o final de 2023. Para mais informações, [clique aqui](#).

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (AQUISIÇÃO)	TAXA MÉDIA a.a. (MTM)	CURVA FUTURA (prazo médio) <sup>1</sup> % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.
CDI+	6,6%	7,6%	2,4	3,9%	3,9%	9,8%	14,1%
IPCA+	80,5%	92,4%	4,8	7,9%	8,8%	4,6%	13,8%
<b>TOTAL</b>	<b>87,1%</b>	<b>100%</b>	<b>4,6</b>				<b>13,8%</b>

<sup>1</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 29/12/2023.

# RESUMO

## CVBI11 – DEZEMBRO 2023

### PATRIMONIAL

#### VBI CRÉDITO (CVBI)

DEZ-23

<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 1.068,1 milhões
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 97,01
<b>Carteira de CRI (% do PL)</b>	87%
<b>Prazo Médio<sup>1</sup></b>	4,3
<b>Dividend Yield LTM</b>	11,54%
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	10,51%
<b>Yield Portfolio (IPCA +)<sup>1,2</sup></b>	8,61%
<b>Spread (NTN-B +)<sup>1,2</sup></b>	3,26%

### MERCADO

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.017,7 milhões
<b>Cota Mercado (R\$/cota)</b>	R\$ 92,43
<b>P / B</b>	0,95x
<b>Dividend Yield LTM</b>	12,12%
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	11,04%
<b>Yield (IPCA +)<sup>1,2</sup></b>	9,04%
<b>Spread (NTN-B +)<sup>1,2</sup></b>	3,42%

#### PREÇO MERCADO

#### YIELD PORTFOLIO (IPCA +)<sup>1</sup>

#### YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)

102,43	8,16%	7,06%
99,93	8,36%	7,26%
97,43	8,58%	7,48%
94,93	8,80%	7,71%
92,43	9,04%	7,95%
89,93	9,29%	8,20%
87,43	9,56%	8,47%
84,93	9,84%	8,75%
82,43	10,14%	9,04%



#### VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS

R\$ 2,7 milhões



#### DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,85



#### % PL ALOCADO EM FII

10,5%



#### NÚMERO DE COTISTAS

88.457

<sup>1</sup>Considerando CRI, Operações Estruturadas, Fundos Imobiliários e Caixa;  
<sup>2</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 29/12/2023.



# RENDIMENTOS

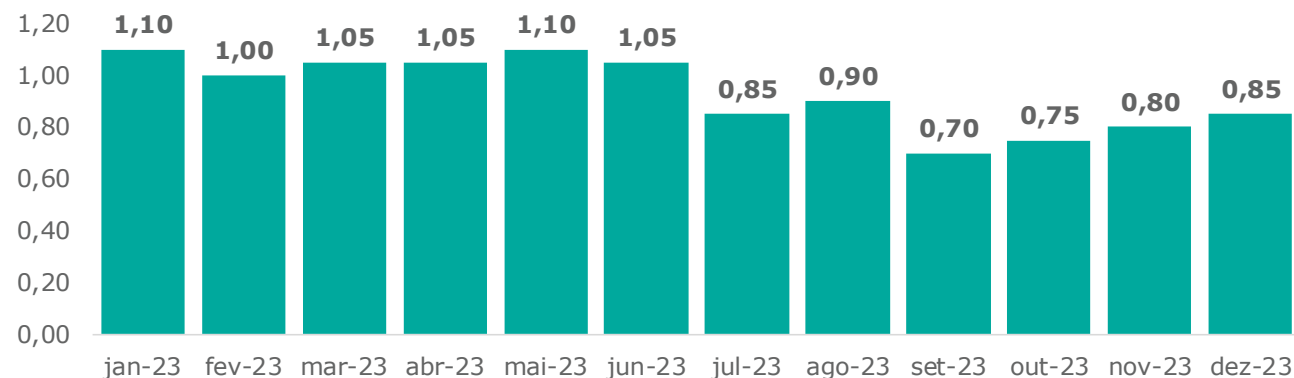


Com base no resultado de dezembro, foi anunciado em 09/01, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,85/cota pagos aos cotistas em 16/01. Este montante representa *dividend yield* de 10,5% a.a. sobre a cota patrimonial do Fundo (R\$ 97,01) ou ainda 11,0% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 92,43) em 29/12. O Fundo encerrou dezembro com uma reserva acumulada de R\$ 0,24 por cota.

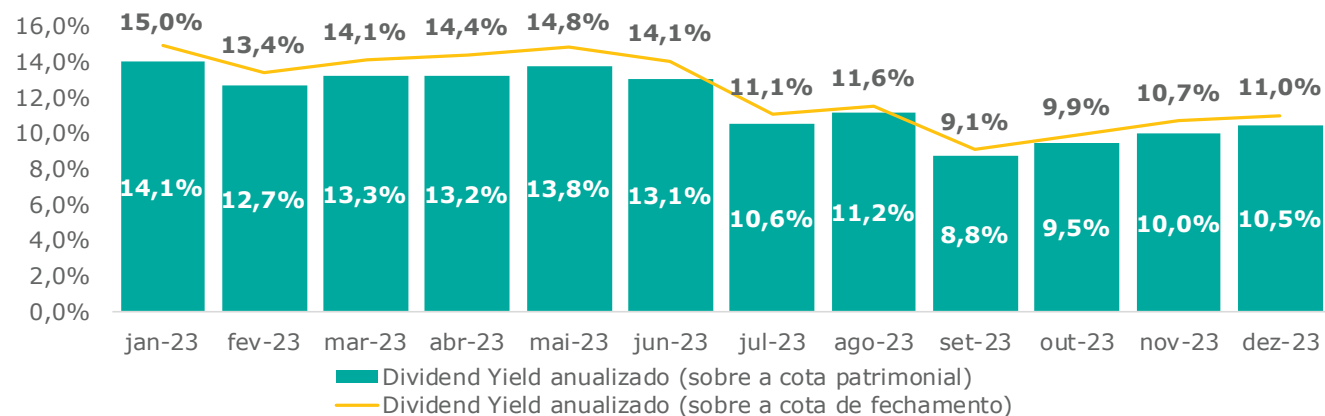
Os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º dia útil do mesmo mês.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,93/cota.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD





# RENTABILIDADE

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO <sup>3</sup>	3ª EMISSÃO <sup>3</sup>	4ª EMISSÃO <sup>3</sup>	5ª EMISSÃO <sup>3</sup>	6ª EMISSÃO <sup>3</sup>	7ª EMISSÃO <sup>3</sup>
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
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>50,6%</b>	<b>46,7%</b>	<b>44,9%</b>	<b>32,8%</b>	<b>29,2%</b>	<b>24,6%</b>	<b>17,4%</b>
Valor da Cota na B3	92,43	92,43	92,43	92,43	92,43	92,43	92,43
<b>Varição da Cota na B3</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-10,9%</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>43,0%</b>	<b>36,2%</b>	<b>35,0%</b>	<b>22,0%</b>	<b>18,4%</b>	<b>16,2%</b>	<b>10,0%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>108%</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>69%</b>	<b>60%</b>	<b>59%</b>	<b>47%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup></b>	<b>127%</b>	<b>114%</b>	<b>116%</b>	<b>81%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>55%</b>

<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

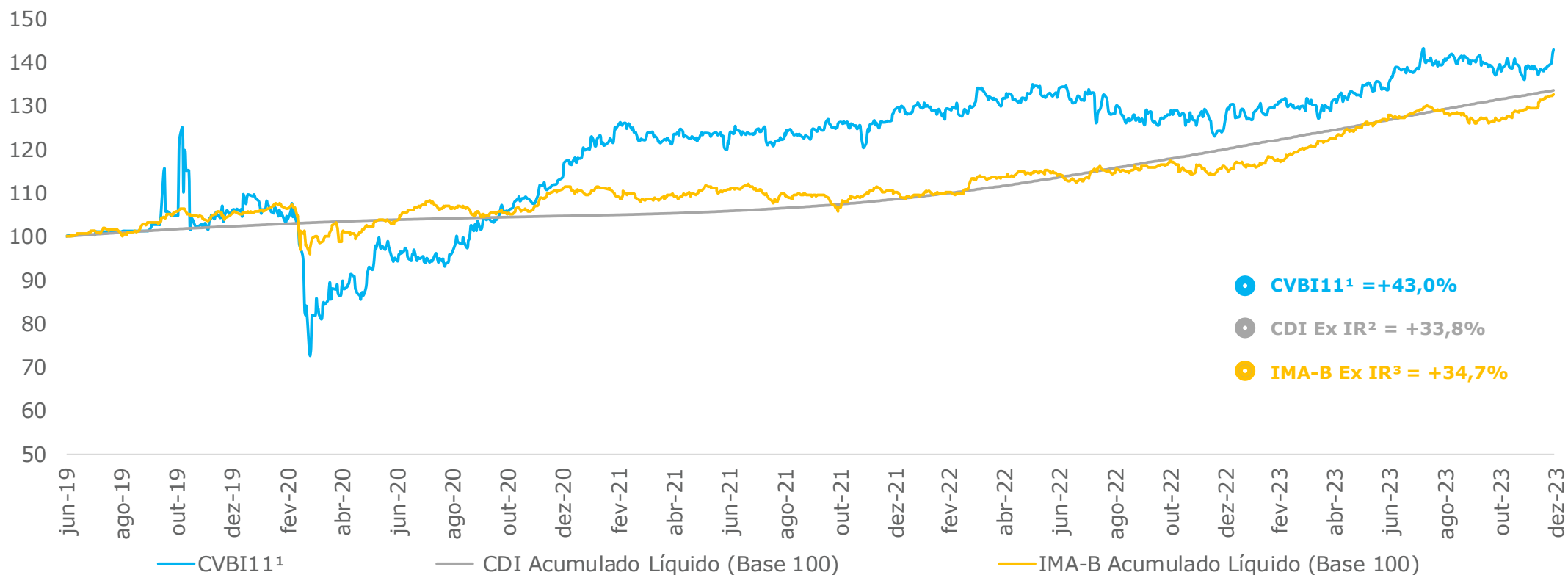
<sup>3</sup>Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



# RENTABILIDADE

Em 29/12, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 92,43 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 97,01. 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



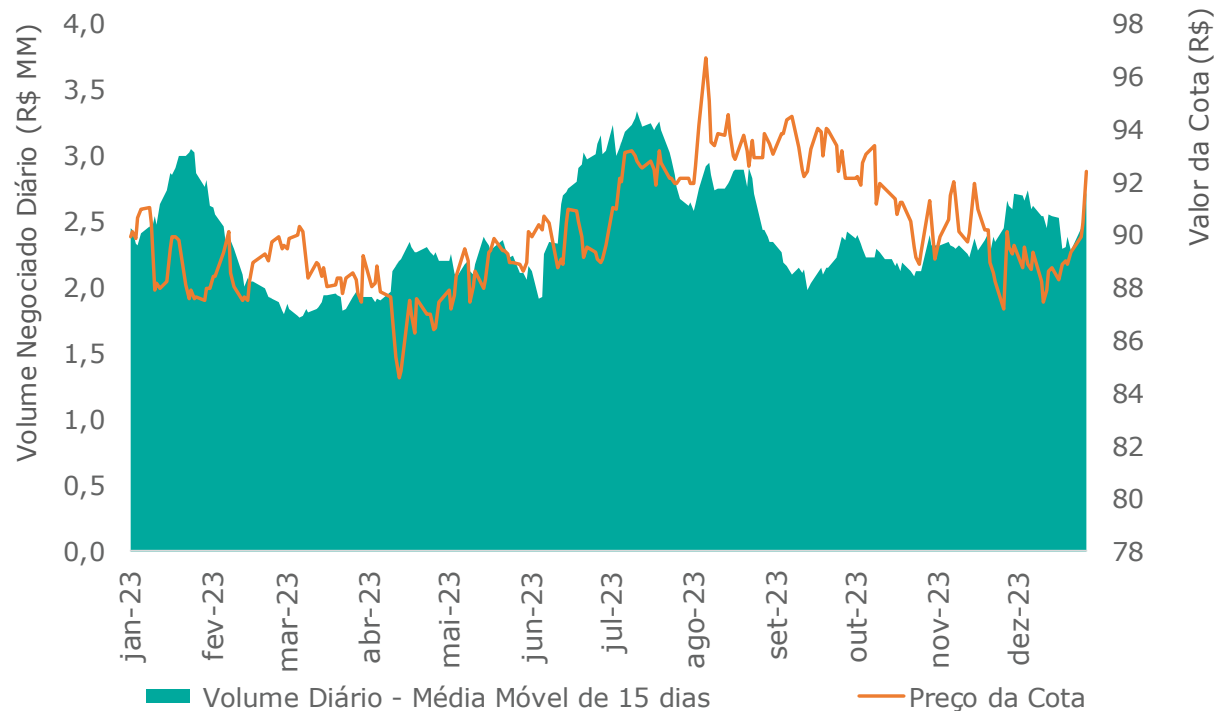




# LIQUIDEZ

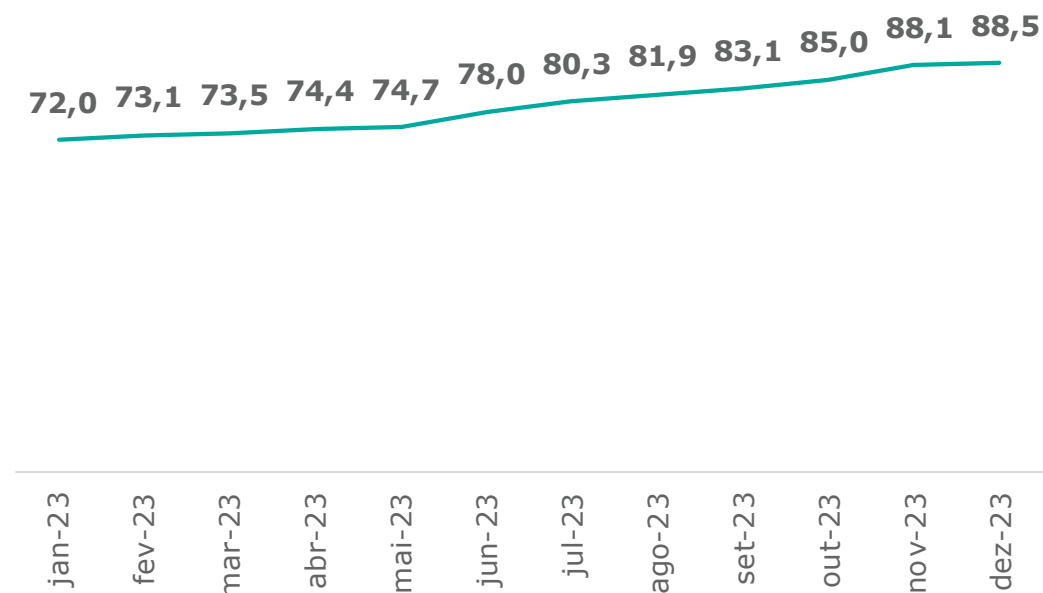
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 2,7 milhões. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 50,7 milhões, o que corresponde a 5,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 88,5 mil cotistas, representando um aumento de 0,4% em relação ao mês anterior.

## LIQUIDEZ



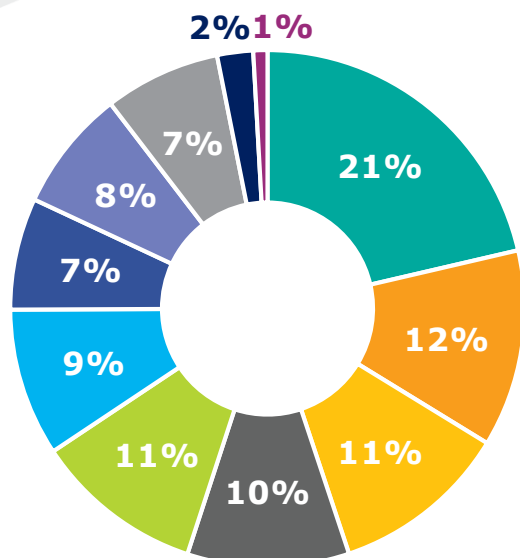
Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)





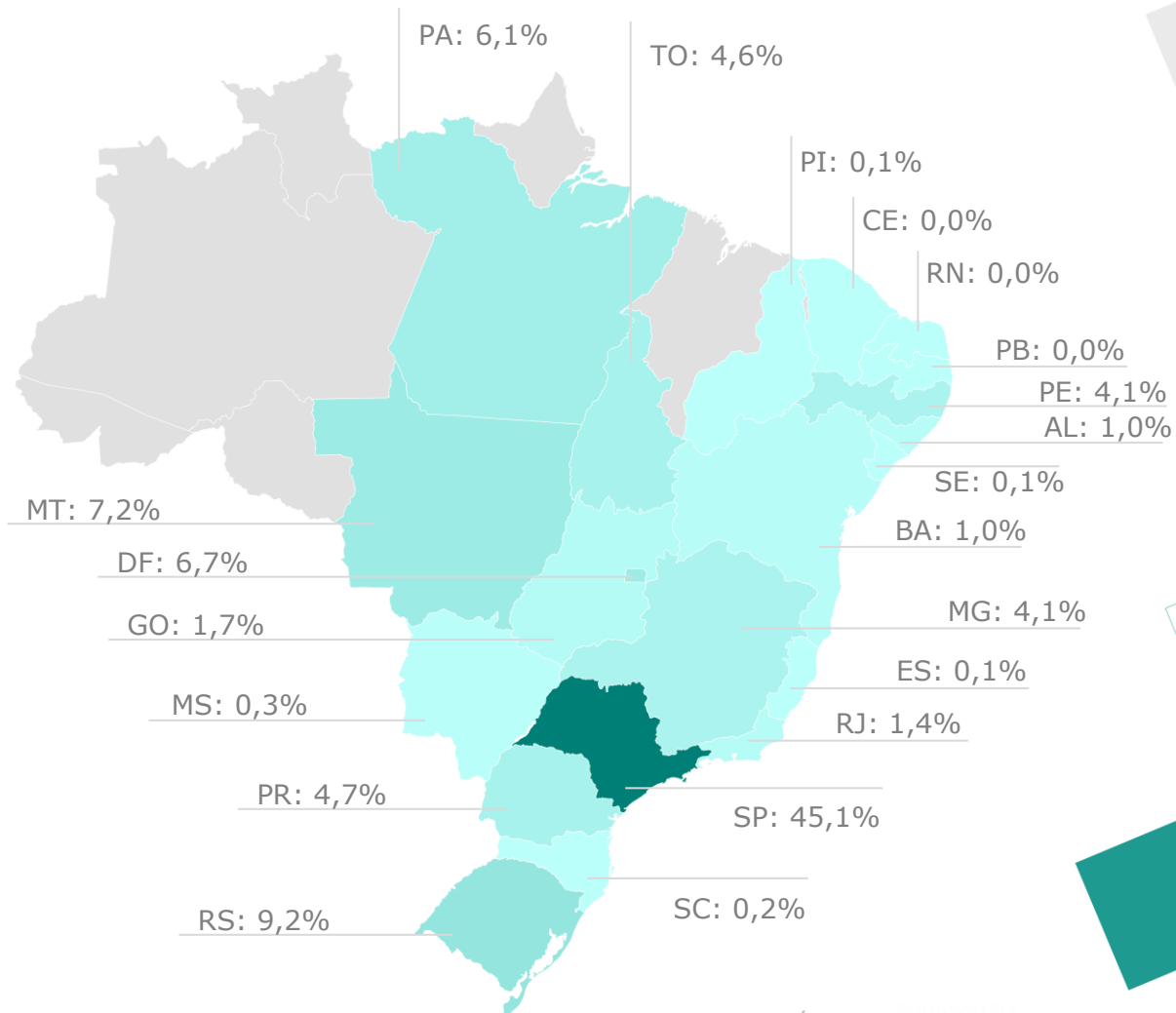
## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



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

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

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

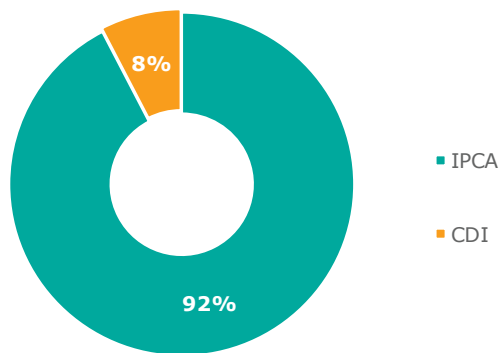


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

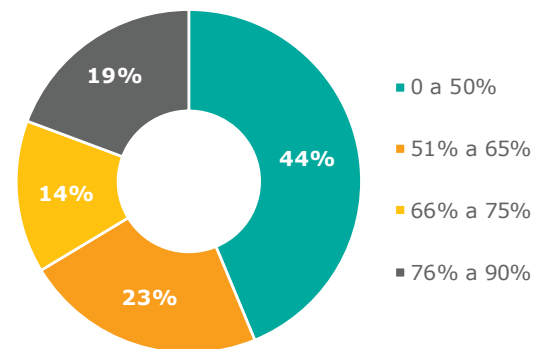


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR<sup>2</sup>

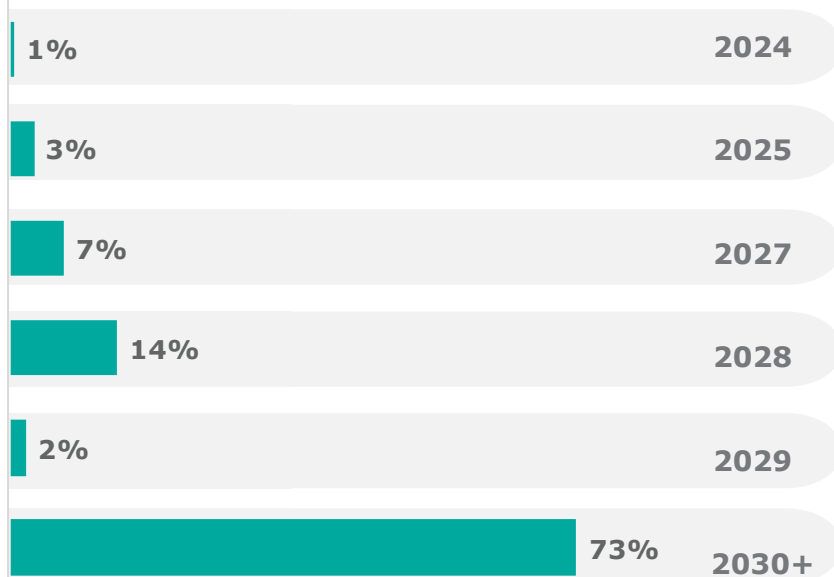


## DISTRIBUIÇÃO POR LTV<sup>3</sup>

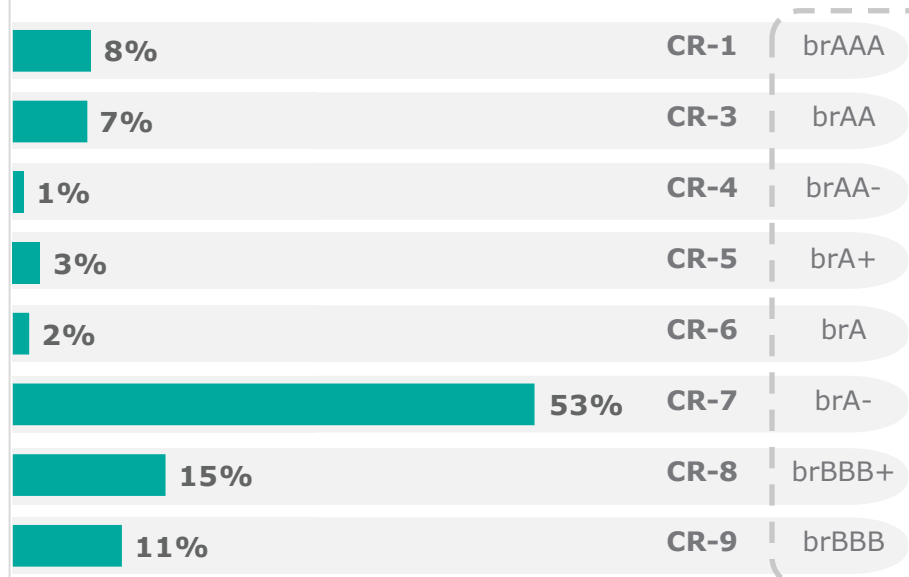


LTV Médio Ponderado de 54%

## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO<sup>2</sup>



## DISTRIBUIÇÃO POR RATING<sup>3</sup>



# RESULTADO

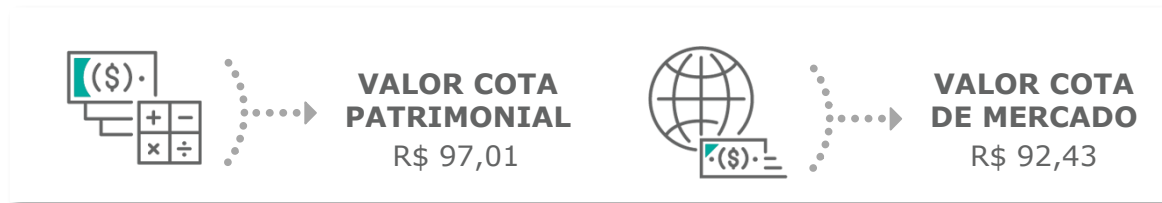


Ao final do mês de dezembro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,24/cota

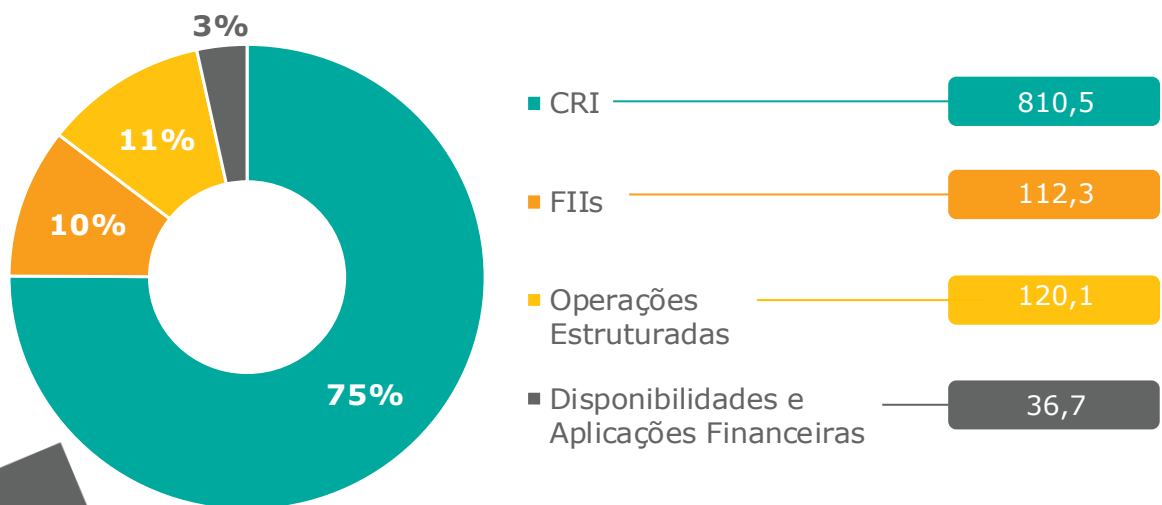
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	DEZ-23 R\$ MM	DEZ-23 R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12 M
Receita com CRI	7,7	0,70	112,3	112,3
Outras Receitas	2,6	0,24	20,4	20,4
<b>Receita - Total</b>	<b>10,3</b>	<b>0,94</b>	<b>132,7</b>	<b>132,7</b>
<b>Despesas – Total</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(11,2)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>9,4</b>	<b>0,85</b>	<b>121,4</b>	<b>121,4</b>
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,03	2,9	2,9
<b>Lucro Líquido</b>	<b>9,7</b>	<b>0,88</b>	<b>124,3</b>	<b>124,3</b>
Reserva Inicial	(2,3)	(0,21)	(1,6)	(1,6)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(0,3)	(0,03)	(1,0)	(1,0)
Reserva Final	(2,6)	(0,24)	(2,6)	(2,6)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>9,4</b>	<b>0,85</b>	<b>123,3</b>	<b>123,3</b>
<b>Resultado Distribuído para CVBI11</b>	<b>0,85</b>		<b>11,20</b>	<b>11,20</b>

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>



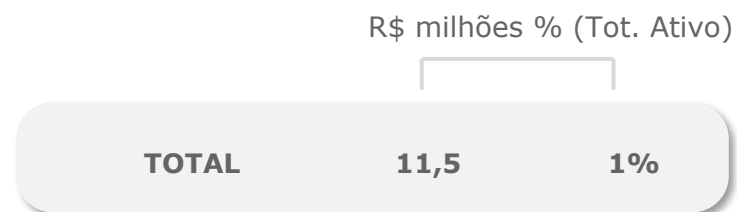
## ATIVO (em R\$ milhões)



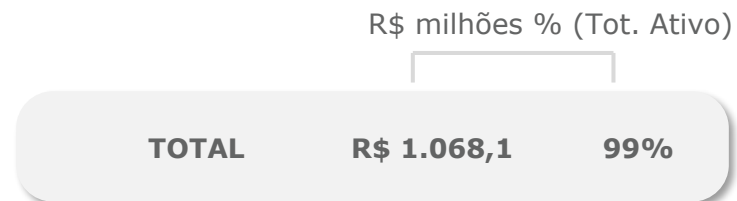
<sup>1</sup>Em 29/12/2023.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

<b>Rendimentos a distribuir</b>	11,2	1%
<b>Provisões a Pagar</b>	0,3	0%
<b>Compromissadas</b>	0,0	0%



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)



# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL | R\$ 86,1 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 Vitacon	6,0	0,6%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,4%	2,3%	2,6 anos	set-29	CR-3	24%	AFI, AFS, CFRCV, AVS e FR.
CRI Spot	3,3	0,3%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	4,0%	4,0%	1,5 anos	Renegociação <sup>1</sup>	Renegociação <sup>1</sup>	40%	AFI, AFS e FR.
CRI Normandie	3,4	0,3%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	5,2%	4,6%	1,1 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI São Benedito A	23,3	2,2%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,3%	7,8%	5,4 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Invert A	24,1	2,3%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	1,3 anos	jun-25	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	5,4	0,5%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	1,3 anos	jun-24	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI CashMe VIII Sr	20,6	1,9%	Diversas regiões	Província	21I0016224	IPCA	5,5%	5,7%	7,8%	2,0 anos	nov-28	CR-7	20%	AFI, FR e Subordinação.

<sup>1</sup>No mês de dezembro/23 o CRI pagou normalmente a parcela de juros. Estamos em fase final de negociação para formalização dos aditivos da renegociação.

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\$ 103,8 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 Colorado A	0,2	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,1%	10,9%	0,6 anos	set-25	CR-7	10%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
CRI Colorado B	0,6	0,1%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,7%	10,8%	0,6 anos	set-25	CR-7	4%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação do CRI Júnior
CRI BrDU	3,6	0,3%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	11,2%	2,1 anos	jan-29	CR-7	36%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	2,9	0,3%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	9,2%	9,9%	2,4 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana B	2,9	0,3%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	9,2%	9,9%	2,4 anos	jul-29	CR-7	62%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana C	3,5	0,3%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	9,2%	9,9%	2,4 anos	jul-29	CR-7	61%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Figueiras do Parque	25,4	2,4%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,4%	9,9%	4,0 anos	fev-34	CR-7	57%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Tocantins II	42,7	4,0%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	8,6%	1,6 anos	fev-28	CR-7	31%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Azzure e Jardim	22,1	2,1%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,7%	10,6%	3,1 anos	nov-33	CR-7	69%	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 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\$ 94,7 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 Hot Beach Sr.	37,5	3,5%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	8,2%	9,7%	9,6%	1,8 anos	ago-27	CR-7	15%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Sr	42,9	4,0%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,3%	10,0%	1,7 anos	mai-28	CR-7	22%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mezanino	14,2	1,3%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,3%	11,1%	1,7 anos	mai-28	CR-7	29%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação.

## DEATHCARE | R\$ 71,0 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 Cortel	42,5	4,0%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	8,7%	3,5 anos	dez-31	CR-8	87%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sr. A	7,0	0,7%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,9 anos	jul-34	CR-7	55%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sub. B	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,6 anos	jul-33	CR-9	71%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sub. A	7,2	0,7%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,8 anos	jul-34	CR-9	71%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sr. B	7,0	0,7%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,7 anos	jul-33	CR-7	55%	AFI, FR 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



## LOGÍSTICA | R\$ 99,0 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	73,0	6,8%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	8,5%	7,1 anos	ago-41	CR-7	62%	AFI, AFS, CFRA e FR.
CRI GTIS	26,0	2,4%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	7,4%	7,3 anos	mar-40	CR-1	28%	AFI, CFRA e FR.

## INFRAESTRUTURA | R\$ 21,0 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
Op Estrut. FII Valora CRI Infra	21,0	2,0%	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\$ 65,1 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 Cogna Santo André	6,1	0,6%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	5,4%	7,2%	1,7 anos	jul-27	CR-3	34%	AFI, CFRA e FR.
CRI Venâncio	59,1	5,5%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,7%	8,0%	5,1 anos	jun-35	CR-8	79%	AFI, CFRA, 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



VAREJO | R\$ 199,0 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 TRX GPA	10,7	1,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	5,9%	6,7%	5,1 anos	mai-35	CR-3	70%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial	99,1	9,3%	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 RP GPA Sub.	4,9	0,5%	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,7%	7,9%	7,9 anos	fev-38	CR-6	62%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA I Sr.	3,0	0,3%	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	7,4%	4,9 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA II Sr.	1,7	0,2%	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	7,4%	4,9 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA III Sr.	2,5	0,2%	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	7,4%	4,9 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA IV Sr.	1,7	0,2%	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	7,4%	4,9 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI Grupo Mateus	8,9	0,8%	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,1%	8,2%	7,5 anos	mai-43	CR-5	49%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA A	22,4	2,1%	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	9,2%	5,3 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA B	44,2	4,1%	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	9,1%	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



## SHOPPING | R\$ 114,8 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 Catuaí A	19,6	1,8%	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	7,7%	6,8 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Catuaí B	19,6	1,8%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	7,7%	6,8 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Boa Vista	38,1	3,6%	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	7,2%	7,6%	3,8 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CFRA, FR, FL e FS.
CRI GSFI	37,5	3,5%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,0%	7,3%	4,8 anos	jul-32	CR-3	50%	AFI, CFR e FR.

## ESCRITÓRIO | R\$ 8,3 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 FL 4440	8,3	0,8%	SP	Opea	23E1991802	IPCA	8,2%	8,2%	7,9%	3,8 anos	jun-28	CR-6	64%	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



## ENERGIA | R\$ 67,9 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 Evolua	15,6	1,5%	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,7%	9,3%	3,7 anos	out-32	CR-9	78%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI AXS	16,3	1,5%	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,3%	5,2 anos	nov-36	CR-9	73%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR e AVS.
CRI HCC	13,8	1,3%	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	10,2%	6,6 anos	ago-38	CR-5	51%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI New Sun	22,2	2,1%	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	10,1%	6,2 anos	dez-39	CR-7	53%	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



## NOVAS AQUISIÇÕES

### CRI New Sun

O CRI NewSun é uma operação com volume de emissão de R\$ 22,2 milhões (IPCA + 10,0%) dos quais o CVBI adquiriu a totalidade. O CRI tem o objetivo de financiar a construção de duas usinas em São Paulo, com capacidade instalada de 6 MW. 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, v) aval da Holding NewSun e seus sócios e vi) fundos da operação.

<sup>1</sup>A taxa de emissão dos CRI pode ser diferente da taxa adquirida pelo CVBI. Para detalhes da taxa de aquisição, veja a seção Carteira de Ativos.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

### FII VBI RENDA PREFERENCIAL | R\$ 99,1 milhões | 9,3% 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\$ 21,1 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.

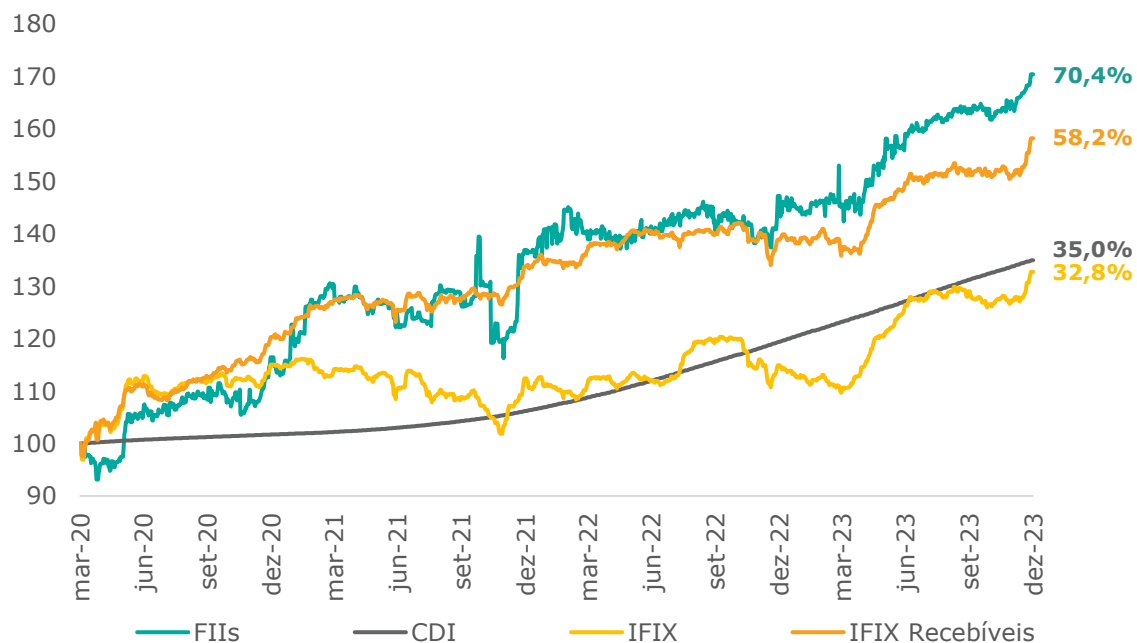
# DETALHAMENTO DE ATIVOS



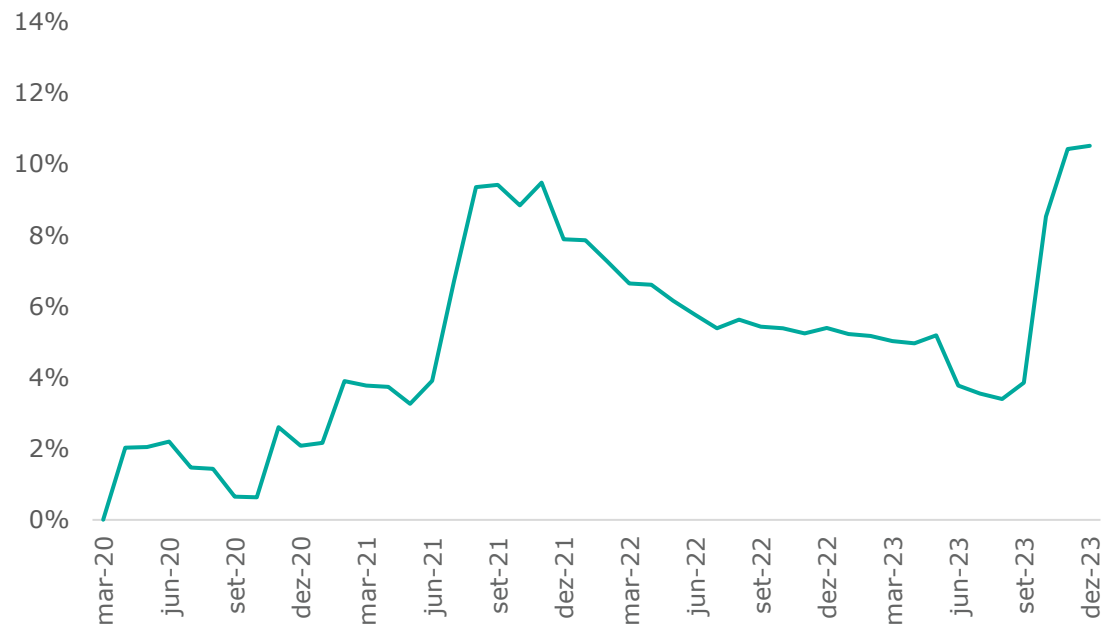
## ESTRATÉGIA DE FII

Além de investir diretamente em CRI, o CVBI possui uma estratégia complementar de investir até 10% do seu PL, aproximadamente, em outros FII com foco em recebíveis de maneira oportunística. Iniciamos essa estratégia em abril de 2020, aproveitando a volatilidade do mercado causada pela pandemia e, desde então, já investimos mais de R\$ 218 milhões, em 20 oportunidades, gerando um retorno anualizado de 15,0%. Investimos em diversos FII de papel (CPTS, HREC, KNCR, KNIP, KNHY, MCCI, MCHF, MCHY, PLCR, BARI, RBRR, GAME, VGHF, VRTM, MVBI e SPXS) que possuíam diferentes focos - *High Grade*, *High Yield*, Multiestratégia e CDI vs. IPCA, com uma performance (*alpha*) que excede os *benchmarks* CDI, IFIX e IFIX Recebíveis, conforme apresentado no gráfico abaixo. Por fim, a Gestão considerou oportuno aumentar a exposição nessa estratégia no último trimestre, dado a expectativa de queda das taxas de juros, para capturar bons resultados, acima dos *benchmarks* de mercado.

### CARTEIRA FII VS IFIX, IFIX RECEBÍVEIS E CDI



### ALOCAÇÃO EM FII (% DO PL)



# DETALHAMENTO DE ATIVOS



FII

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
MVBI	49,5	4,6%	Recebíveis	FII VBI Crédito Multiestratégia
VRTM	21,6	2,0%	Recebíveis	Fator Veritá Multiestratégia
MCHY11	13,1	1,2%	Recebíveis	Mauá High Yield
HREC11	11,2	1,1%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	8,9	0,8%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
SPXS11	4,8	0,4%	Recebíveis	SPX SYN Multiestratégia
MCHF11	3,2	0,3%	Recebíveis	Mauá Capital Hedge Fund
	<b>112,3</b>	<b>10,5%</b>		

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](http://www.vbirealestate.com)

[www.cvbi11.com.br](http://www.cvbi11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

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.