

# VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

AGOSTO 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.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



### 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



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**.

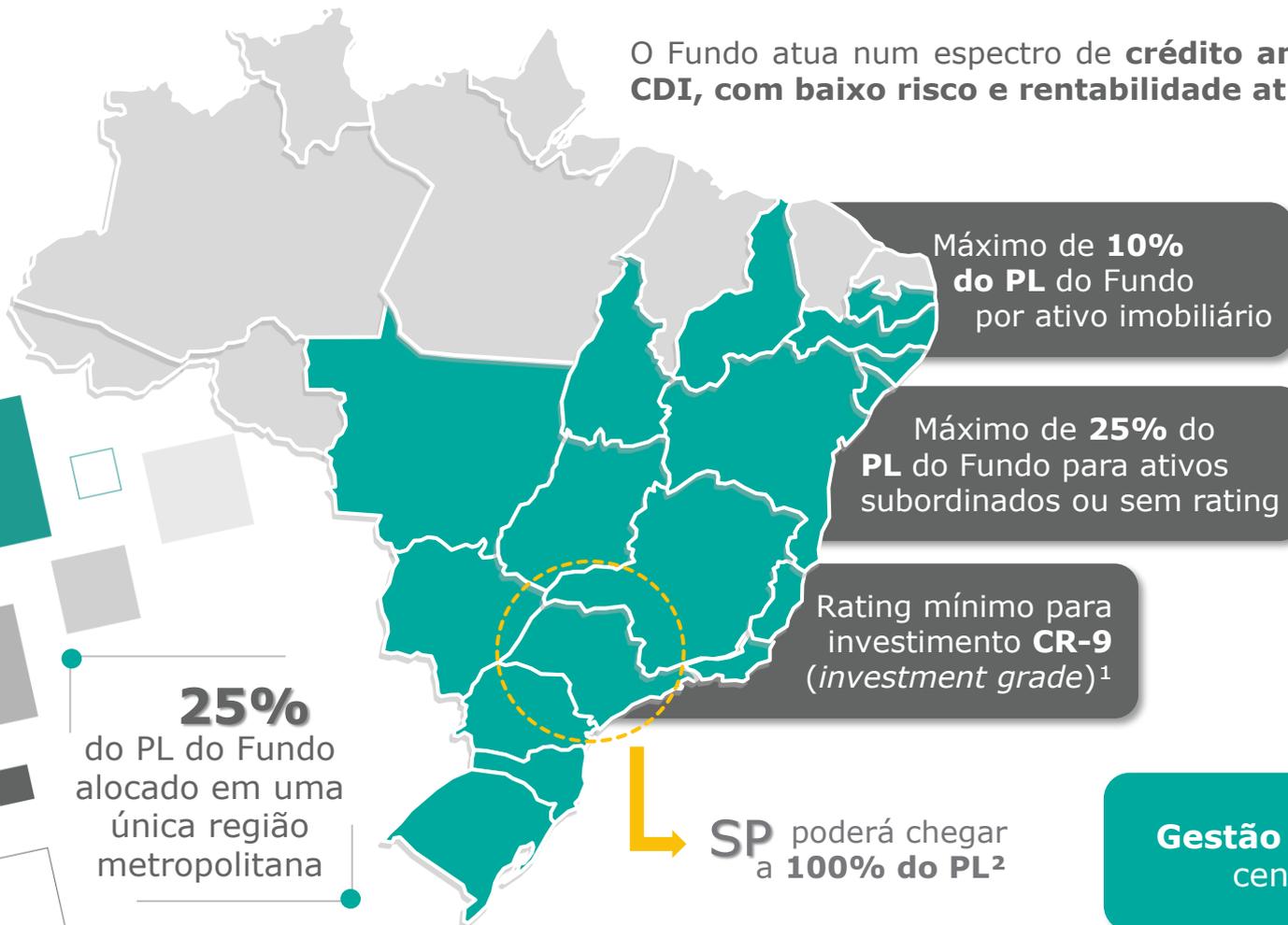
# RESUMO DA ESTRATÉGIA DO AVBI



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.**



**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

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

# RESUMO AVBI – AGOSTO 2024

**DIVIDENDO POR COTA**

R\$ 0,0982

**NÚMERO DE COTISTAS**

3.009

## VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA (AVBI)

**Patrimônio Líquido** R\$ 174,7 milhões R\$ 9,54/cota

### Alocação da Carteira<sup>1</sup>:

**CRI (% do PL)** 90,2%

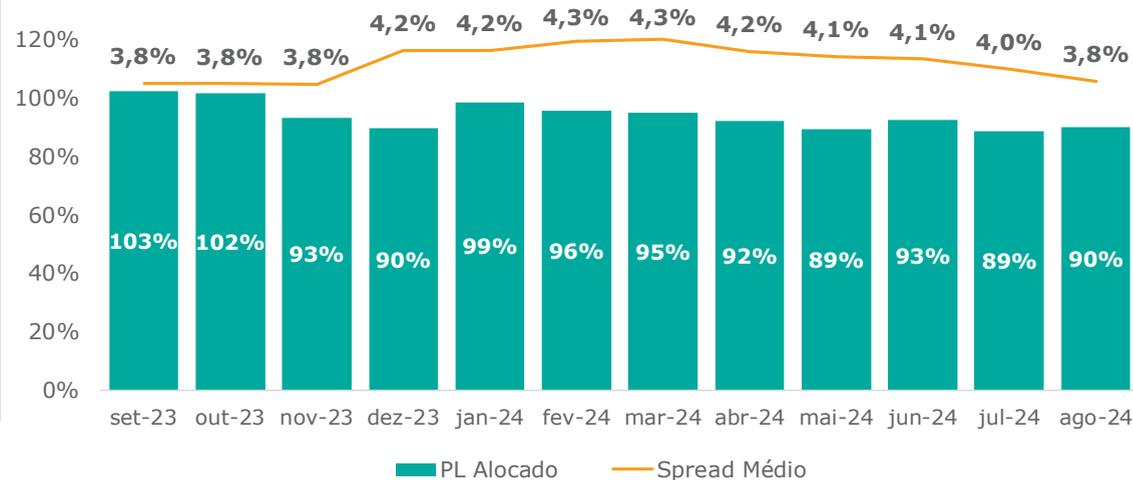
### Carteira de CRI

Rentabilidade Média Ponderada 16,2% (138% sobre a curva DI x PRÉ)

Prazo Médio (Anos) 3,3

Spread (NTN-B +)<sup>2</sup> 3,8%

## ALOCAÇÃO X SPREAD MÉDIO



### COMENTÁRIOS DA GESTÃO:

Encerramos o mês de agosto com 90,2% do patrimônio líquido alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 16,2% a.a. (138% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 3,3 anos e spread médio de 3,8% a.a..

Durante o mês, o Fundo adquiriu R\$ 5,6 milhões no CRI Vitacon, R\$ 5,0 milhões no CRI Visconde C e R\$ 5,0 milhões no CRI Visconde D. Além disso, todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês. A carteira conta com 16 CRI, sendo 19% do PL indexados ao IPCA (IPCA+ 10,9% a.a.) e 71% indexados ao CDI (CDI+ 3,9% a.a.).

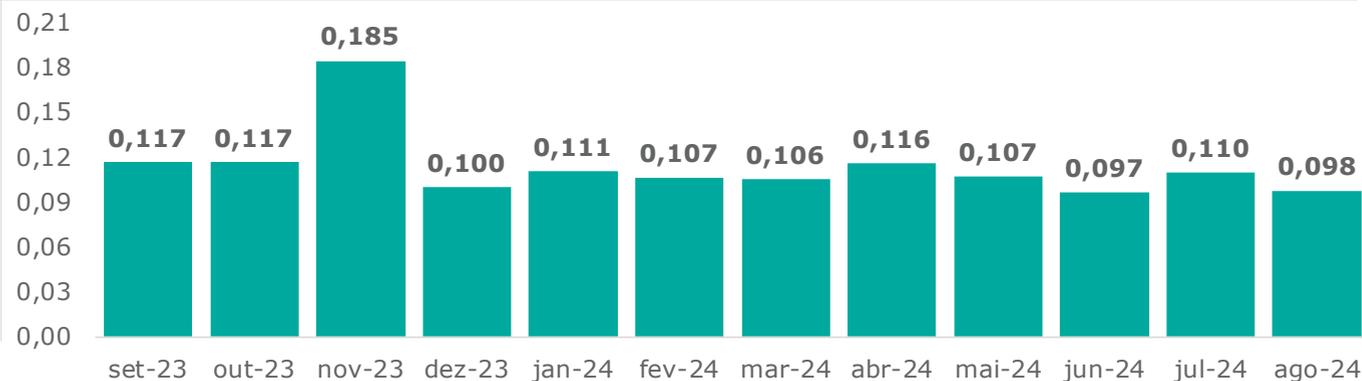
# RENDIMENTOS



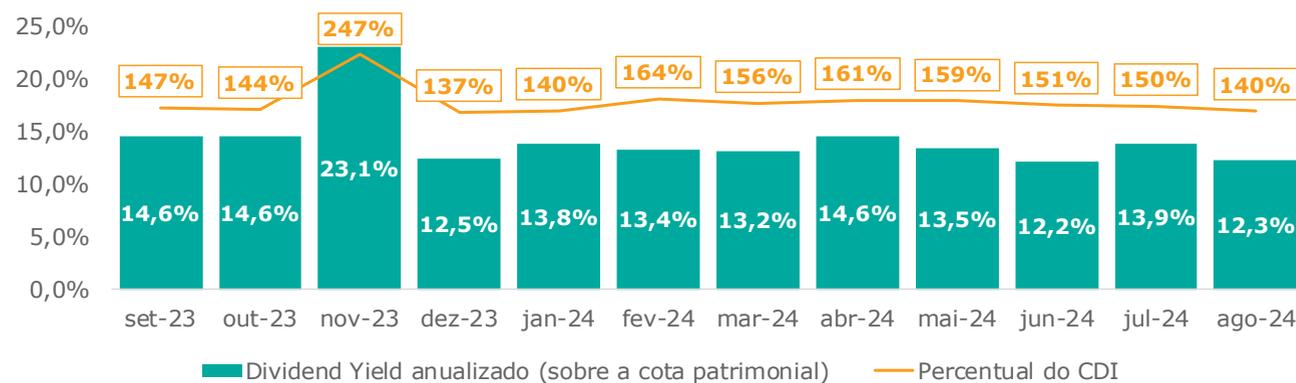
Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 09/09, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,0982/cota pagos aos cotistas em 10/09. Este montante representa *dividend yield* de 12,3% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 9,54).

Os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no dia útil subsequente.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Considerando o CDI líquido da alíquota de imposto de renda de 15%.

# RESULTADO



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

	AGO-24 R\$ MM	AGO-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	1,8	0,10	16,2	25,2
MTM - CRI	0,2	0,01	(0,9)	(0,9)
<b>Receita - Total</b>	<b>2,0</b>	<b>0,11</b>	<b>15,3</b>	<b>24,3</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,01)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(2,1)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1,8</b>	<b>0,10</b>	<b>13,9</b>	<b>22,2</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,1</b>	<b>0,01</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Lucro Líquido Contábil</b>	<b>2,0</b>	<b>0,11</b>	<b>14,7</b>	<b>23,1</b>
Ajuste para Distribuição - MTM	(0,2)	(0,01)	0,9	0,9
<b>Lucro Líquido Distribuível</b>	<b>1,8</b>	<b>0,10</b>	<b>15,6</b>	<b>24,1</b>
Reserva Inicial	0,0	0,00	0,0	1,0
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(1,0)
Reserva Final	(0,0)	(0,00)	(0,0)	(0,0)
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1,8</b>	<b>0,10</b>	<b>15,6</b>	<b>25,1</b>
<b>Resultado Distribuído para AVBI</b>	<b>0,10</b>		<b>0,85</b>	<b>1,37</b>

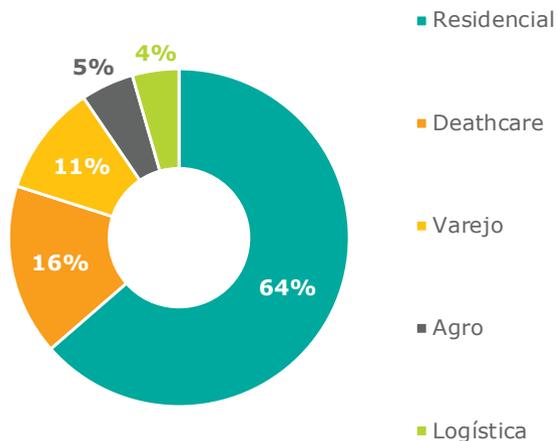
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



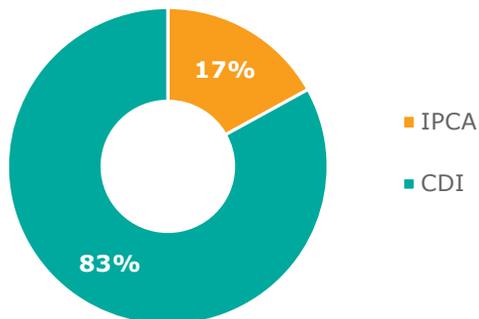
Clique aqui  
para acessar nossa  
**Política de Crédito**



## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO

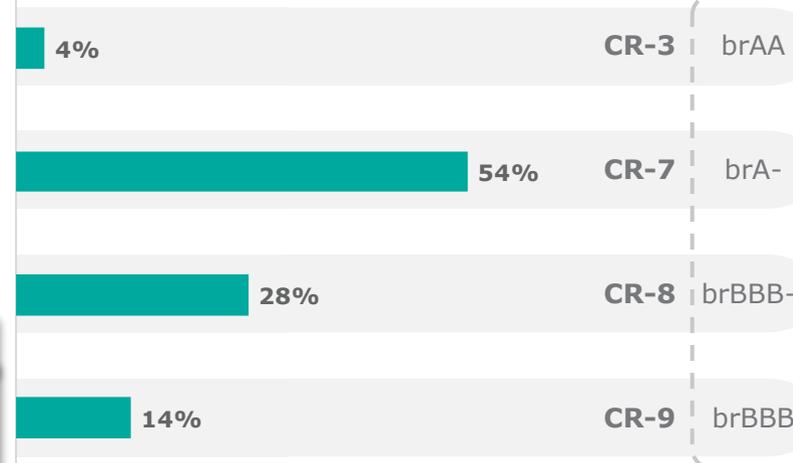


## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

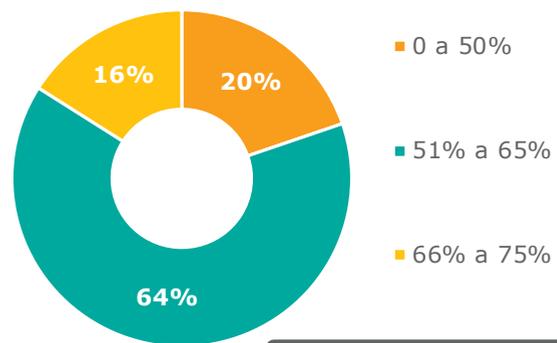


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,9%	10,5%	4,1
CDI+	3,9%	4,0%	3,1

## DISTRIBUIÇÃO POR RATING

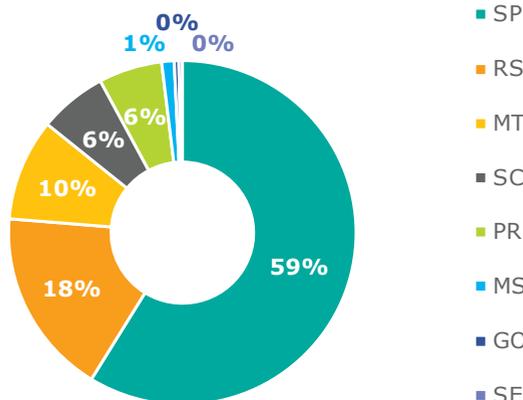


## DISTRIBUIÇÃO POR LTV

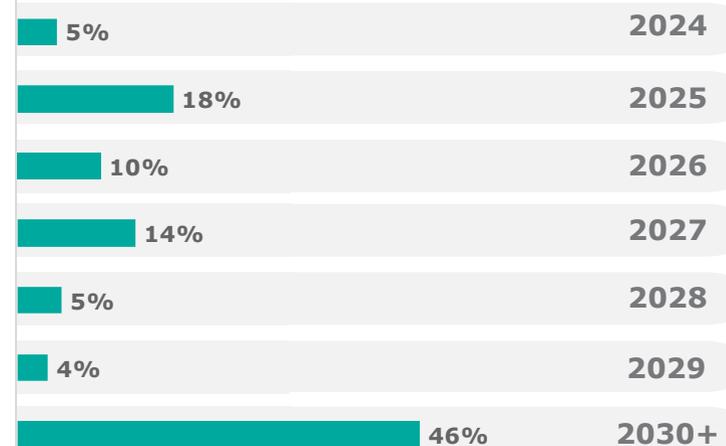


**LTV Médio: 56%**

## DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL | R\$ 100,2 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 Normandie	0,9	0,5%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	5,0%	0,5 anos	fev-25	CR-7	28%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI São Benedito B	15,1	8,6%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,1%	6,6 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%	1,2 anos	nov-25	CR-7	62%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Vitacon II Sr.	15,0	8,6%	SP	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	4,9%	2,0 anos	set-26	CR-9	52%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Emoções	11,3	6,4%	SP, SE e GO	True	23J0019401	CDI	4,5%	4,5%	2,5 anos	mai-27	CR-8	54%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS.
CRI Embraed II	8,0	4,6%	SC	Canal	23C0113876	CDI	4,0%	4,0%	1,8 anos	fev-28	CR-7	33%	AFI, CFRCV, AVS e FR.
CRI Invert A	10,1	5,8%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	3,7%	0,7 anos	jun-25	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde C	5,0	2,9%	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,5%	13,0%	2,2 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde D	5,0	2,9%	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,2%	2,2 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	7,2	4,1%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	4,0%	0,7 anos	jun-24	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Vitacon	5,5	3,2%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,4%	2,7 anos	set-29	CR-3	23%	AFI, AFS, CFRCV, 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



## DEATHCARE | R\$ 25,8 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 Cortel II Sr. A	14,2	8,1%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,7 anos	jul-34	CR-7	55%	AFI, FR e AVS.
CRI Cortel II Sr. B	11,7	6,7%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,2 anos	jul-33	CR-7	55%	AFI, FR e AVS.

## LOGÍSTICO | R\$ 7,0 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 Emergent Cold	7,0	4,0%	PR, SC e RS	Vert	22F0930128	IPCA	9,3%	9,4%	4,4 anos	mar-34	CR-9	66%	AFI, CFRA, FR e AVS.

## AGRO | R\$7,9 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 Lar	7,9	4,5%	PR e MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,4%	5,3 anos	dez-32	CR-8	68%	AFI 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\$ 16,7 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 Cidade Matarazzo IPCA B	16,7	9,6%	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	10,2%	5,2 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 VISCONDE C e D

O CRI Visconde é uma operação de financiamento a construção de condomínio residencial vertical de médio padrão em Itu/SP. O projeto possui três fases, sendo que a primeira foi lançada em 2020 e foi entregue em nov/23, atingindo 97% de vendas. As duas outras fases já foram lançadas e estão com 45% de vendas. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) Alienação Fiduciária do Terreno das três fases do projeto, (ii) Garantia adicional, (iii) Alienação Fiduciária das quotas das SPEs, (iv) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (v) Aval da Visconde e sócios PFs, (vi) Fundo de Juros e (vii) Seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 55%.

## ● CRI VITACON

O CRI Vitacon é uma securitização de recebíveis de empreendimento performedo na cidade de São Paulo. Sendo R\$ 5,5 milhões adquiridos pelo AVBI. A operação foi estruturada com uma taxa de emissão de 2% ao ano, com LTV de 23% e com ampla cobertura de garantias como: (i) Alienação fiduciária do imóvel, (ii) Alienação fiduciária das cotas da SPE, (iii) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda, (iv) Aval dos sócios e (v) Fundo de reserva.

# DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	MATÉRIA	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
06/08/2024	CRI Visconde C CRI Visconde D	23K2203980 23K2204018	Canal Securizadora S.A.	(i) a (v)	Aprovar	Aprovado
26/08/2024	CRI Sabiá	21L0002619	Virgo Companhia de Securitização	(i) a (xviii)	Aprovar	Aprovado

O **SITE** da VBI  
está de  
**CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira



Ou acesse [www.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.com)

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  
mais de **R\$ 11,0** 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.avbi11.com.br](http://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.