



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

PATRIA

DEZEMBRO 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

Pátria - VBI
Securities Ltda.

ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

ESCRITURADOR

BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

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

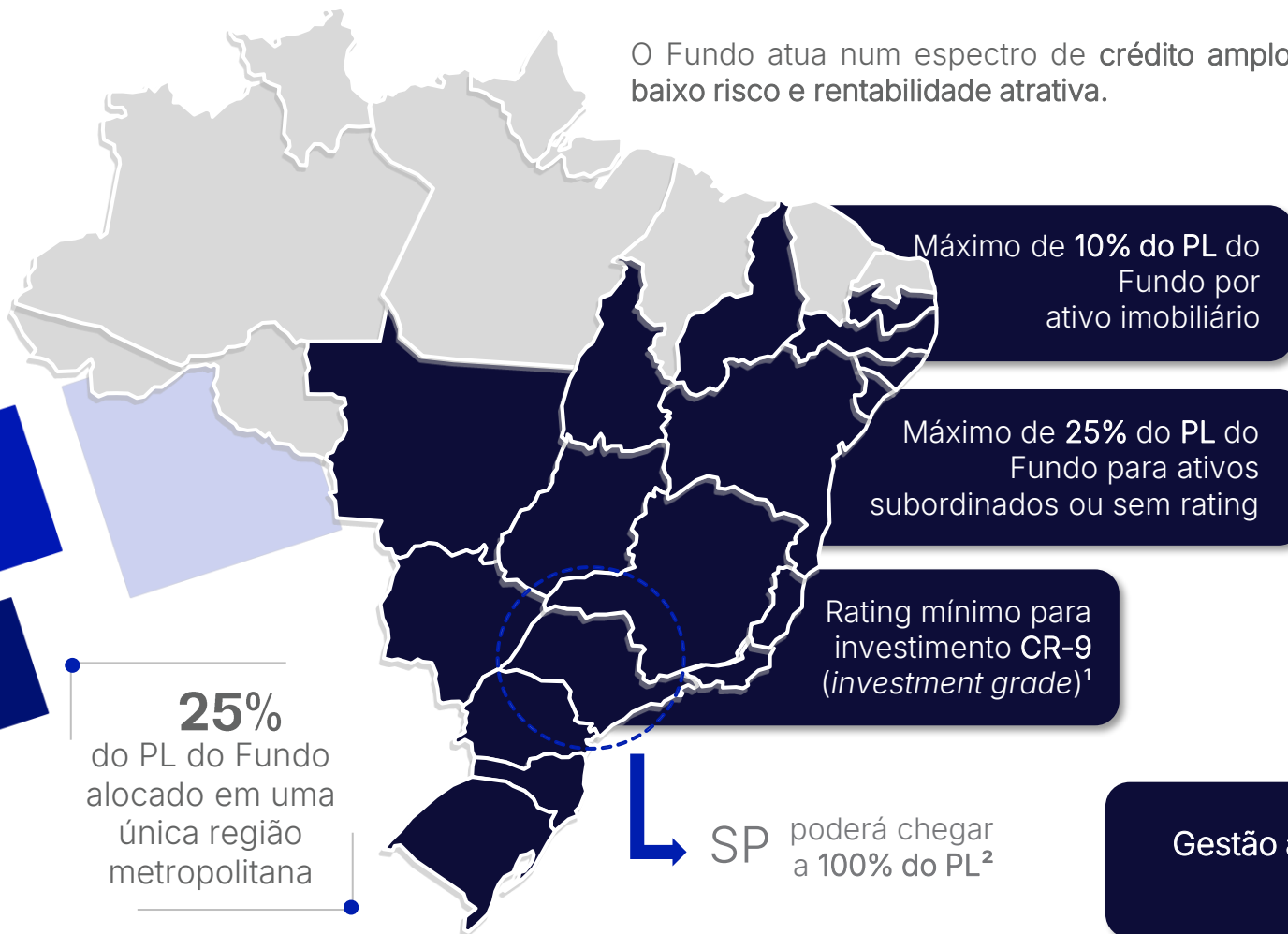
Quem é o Patria Investimentos?

- 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

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.

RESUMO

AVBI – DEZEMBRO 2024

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,1048

NÚMERO DE COTISTAS

2.627

VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA (AVBI)

Patrimônio Líquido R\$ 174,9 milhões R\$ 9,56/cota

Alocação da Carteira¹:

CRI (% do PL) 97,0%

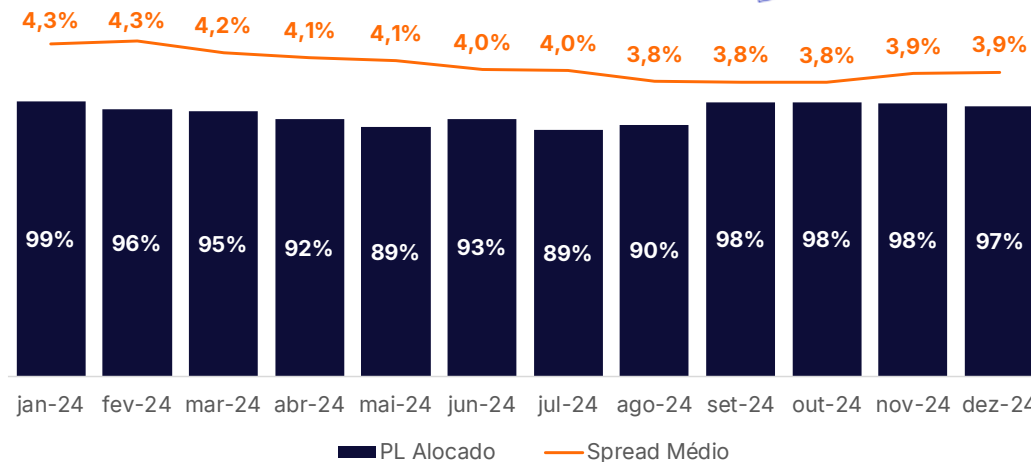
Carteira de CRI

Rentabilidade Média Ponderada 20,1% (129% sobre a curva DI x PRÉ)

Prazo Médio (Anos) 3,0

Spread (NTN-B +)² 3,9%

ALOCAÇÃO X SPREAD MÉDIO



COMENTÁRIO DA GESTÃO

Encerramos o mês de dezembro com 97,0% do patrimônio líquido alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 20,1% a.a. (129% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 3,0 anos e spread médio de 3,9% a.a.. Durante o mês, não houve mudanças na composição da carteira, a qual conta com 15 CRI, sendo 100% do PL indexado ao CDI. Além disso, todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês.

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

O primeiro CRI revisado foi o CRI Cortel Sr., para CR-8, refletindo o elevado endividamento da empresa e o baixo desempenho de sua operação em São Paulo. Vale ressaltar que em dezembro/24 o CRI pagou a PMT. Além disso, o CRI Invert e CRI Sabiá, que são operações de financiamento à incorporação residencial, também tiveram os ratings revistos para CR-10 e CR-9, respectivamente, refletindo o atraso na entrega das obras dos empreendimentos. Com isso, adicionamos os CRI na *Watchlist*. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

¹Data-base 30/12/2024;

²Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/12/2024.



PERFORMANCE E RENDIMENTOS

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,1048

DATA DE PAGAMENTO

10/01

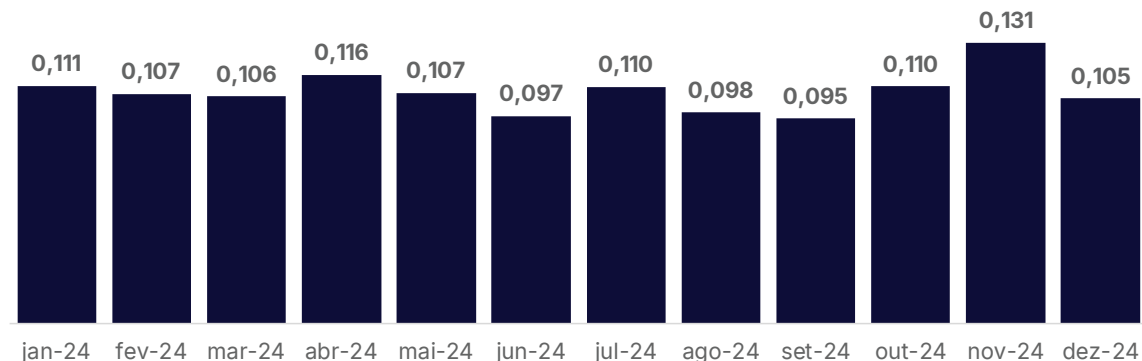
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR PATRIMONIAL

13,2%

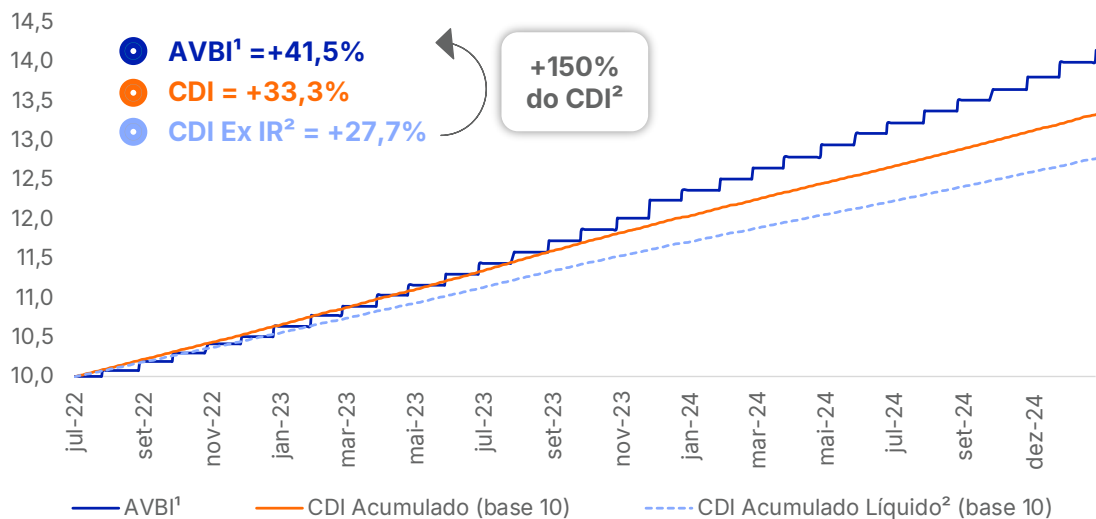
RESERVA
ACUMULADA

R\$ 0,01/cota

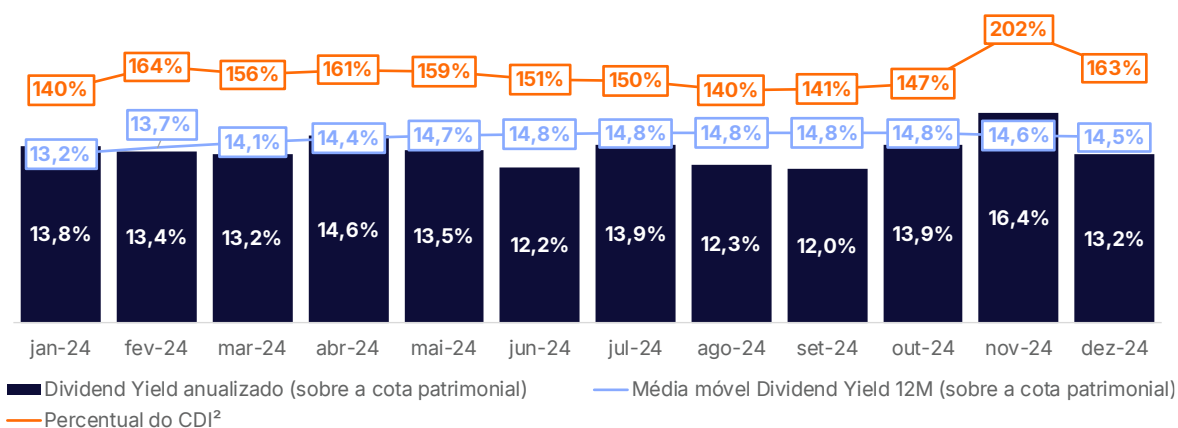
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE ACUMULADA DESDE O INÍCIO



DIVIDEND YIELD



RESULTADO



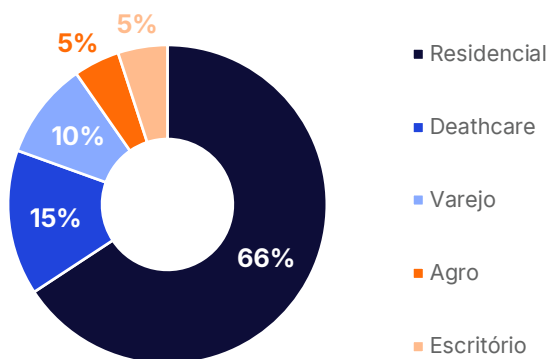
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	DEZ-24 R\$	DEZ-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	2.148.191	0,12	24.836.517	24.836.517
MTM - CRI	(412)	(0,00)	(330.147)	(330.147)
Receita - Total	2.147.779	0,12	24.506.371	24.506.371
Despesas - Total	(154.496)	(0,01)	(2.039.709)	(2.039.709)
Resultado Operacional	1.993.282	0,11	22.466.662	22.466.662
Resultado Financeiro Líquido	36.682	0,00	986.445	986.445
Lucro Líquido Contábil	2.029.964	0,11	23.453.107	23.453.107
Ajuste para Distribuição - MTM	412	0,00	330.147	330.147
Lucro Líquido Distribuível	2.030.377	0,11	23.783.254	23.783.254
Reserva Inicial	(69)	(0,00)	61	61
Lucro retido (-) / distribuído (+)	111.909	0,01	111.778	111.778
Reserva Final	111.840	0,01	111.840	111.840
Resultado Distribuído	1.918.468	0,10	23.671.476	23.671.476
Resultado Distribuído para AVBI	0,10		1,29	1,29

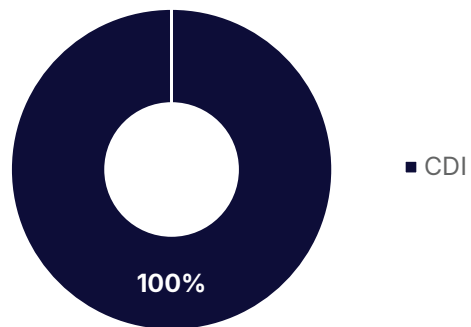


Clique aqui para acessar nossa [Política de Crédito](#)

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO

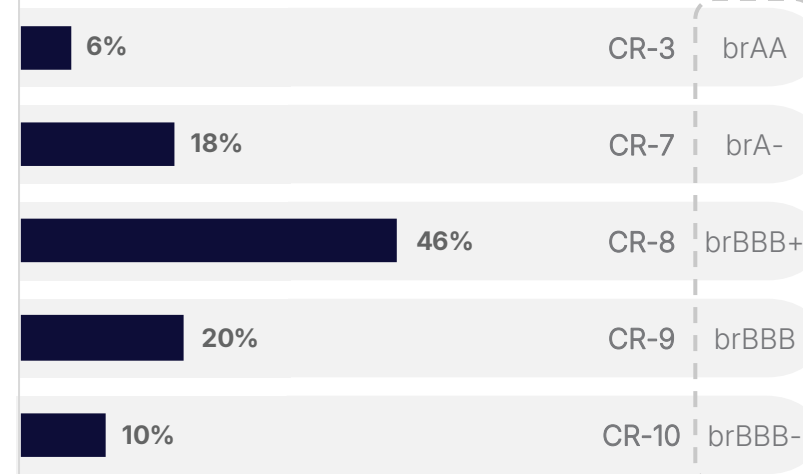


DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR

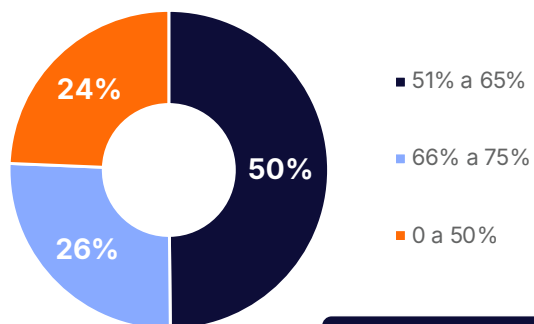


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	3,9%	4,0%	3,0

DISTRIBUIÇÃO POR RATING

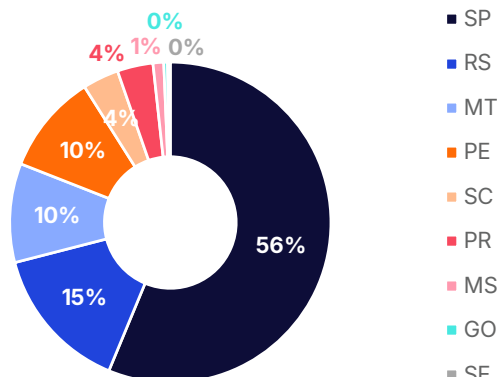


DISTRIBUIÇÃO POR LTV

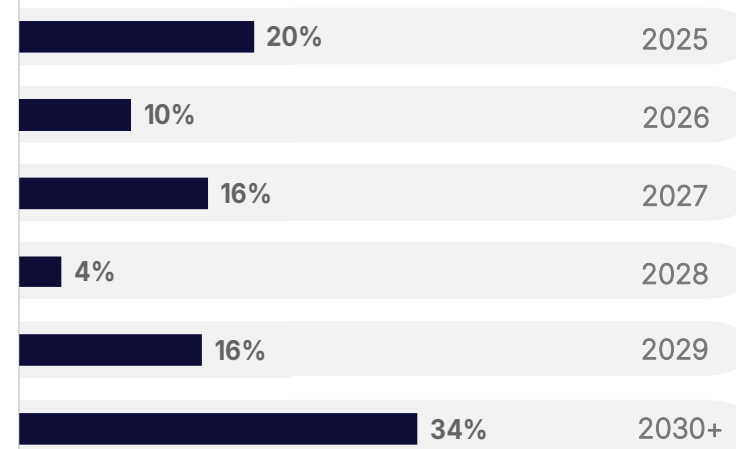


LTV Médio: 56%

DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 111,6 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 Sabiá	17,2	9,8%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,2%	0,9 anos	nov-25	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR
CRI Cais	17,1	9,8%	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	1,9 ano	ago-27	CR-8	63%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
CRI São Benedito B	16,9	9,7%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,1%	6,4 anos	mar-36	CR-8	61%	AFI, CFR, FR e AVS
CRI Vitacon II Sr.	14,9	8,5%	SP	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	4,9%	1,7 ano	set-26	CR-9	52%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS
CRI Emoções	10,5	6,0%	SP, SE e GO	True	23J0019401	CDI	4,5%	4,5%	2,2 anos	mai-27	CR-8	54%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS
CRI Vitacon	10,1	5,8%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,4%	2,5 anos	set-29	CR-3	23%	AFI, AFS, CFRCV, AVS e FR.
CRI Invert A	10,1	5,8%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	3,7%	0,4 ano	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR
CRI Invert B	7,2	4,1%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	4,0%	0,4 ano	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR
CRI Embraed II	6,2	3,5%	SC	Canal	23C0113876	CDI	4,0%	4,0%	1,6 ano	fev-28	CR-7	33%	AFI, CFRCV, AVS e FR
CRI Vitacon III	1,5	0,9%	SP	Virgo	22F0236430	CDI	4,5%	4,5%	1,3 ano	mai-26	CR-9	75%	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\$ 25,0 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 Cortel II Sr. A	13,7	7,9%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR
CRI Cortel II Sr. B	11,3	6,4%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,1 anos	jul-33	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR

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 Matarazzo Sub	16,7	9,5%	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	4,2 anos	out-29	CR-7	52%	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



ESCRITÓRIO | R\$ 8,5 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 HBR	8,5	4,9%	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,0%	5,5 anos	out-30	CR-7	63%	AFI, AFS, CFRCV, 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%	5,0 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.

DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	# DE MATÉRIAS	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
18/12/2024	CRI Emoções	23J0019401	True Securitizadora S.A.	6	Aprovar	Aprovado

WATCHLIST

CRI CORTEL SR.:

O CRI Cortel II Sr., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 70 milhões (CDI +3,50% a.a.), dividida em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 67 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 25,0 milhões (7,9% do PL na série A e 6,4% do PL na série B). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de *deathcare* desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O LTV da operação é de 45%. Os CRI Cortel II Sr. A e CRI Cortel II Sr. B tiveram o CR Rating rebaixado de CR-7 para CR-8. A redução foi realizada tendo em vista a piora da qualidade do crédito corporativo da companhia atribuído pelo aumento da alavancagem e EBTIDA abaixo da expectativa para 2024 e projetado para 2025, resultado do baixo desempenho da operação da companhia em São Paulo.

CRI INVERT:

O CRI Invert, emitido em jun/21, é uma operação com volume de emissão de R\$ 120 milhões (CDI + 4,0% a.a.) divididos em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 102 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 17,2 milhões (5,8% do PL na série A e 4,1% na série B). O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantias (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A. O LTV máximo da operação é de 70%. Os CRI Invert A e CRI Invert B tiveram o CR Rating rebaixado de CR-7 para CR-10, tendo em vista o atraso da entrega da obra do empreendimento em aproximadamente 7 meses, que no momento está previsto para maio/25, e por consequência o atraso do repasse e quitação do CRI.

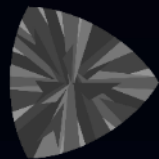
CRI SABIÁ:

O CRI Sabiá, emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 82 milhões (CDI +4,25% a.a.) divididos em 3 séries (A, B e C). O saldo devedor atual é de R\$ 43 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 17,2 milhões (6,3% do PL na série A e 3,5% na série B). O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Moema em São Paulo. O CRI tem como garantia (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de apartamento, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A. O LTV máximo projetado é de 68%. O CRI Sabiá teve o CR Rating rebaixado de CR-7 para CR-9, tendo em vista o atraso da entrega da obra do empreendimento em aproximadamente 6 meses, que no momento está previsto para junho/25, e por consequência o atraso do repasse e quitação do CRI.

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

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel II Sr. A	13,7	7,9%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR
CRI Cortel II Sr. B	11,3	6,4%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,1 anos	jul-33	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR
CRI Invert A	10,1	5,8%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	3,7%	0,4 ano	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR
CRI Invert B	7,2	4,1%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	4,0%	0,4 ano	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR
CRI Sabiá	17,2	9,8%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,2%	0,9 anos	nov-25	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FS e FR

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

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

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

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

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

PATRIA

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





www.vbirealestate.com

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.