

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII
(BLMC11)

SETEMBRO 2023



INFORMAÇÕES GERAIS

VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

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"

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2021

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BLMC11

COTAS EMITIDAS

399.500

GESTOR

VBI Asset Management
LTDA.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,15% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

Não há



FALE COM
O RI

RESUMO BLMC11

SETEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 39,0 milhões	97,62	R\$ 32,4 milhões	R\$ 81,15	0,83x	R\$ 102,2 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM¹	DIVIDEND YIELD LTM²	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,68	10,1%	8,4%	11,9%	9,9%	442

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/09;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/09.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês com aproximadamente R\$ 33,7 milhões alocados, representando 85,6% do patrimônio líquido. Ao final do 29/09, o PL estava alocado em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 13,4% a.a., prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 2,1% a.a.**

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (MTM)	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDA DE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDAD E CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	5,9%	6,9%	1,7	4,4%	10,7%	15,6%	11,0%	16,0%
IPCA+	79,6%	93,1%	4,1	7,5%	5,6%	13,2%	4,3%	12,2%
TOTAL	85,6%	100%	3,9			13,4%		12,5%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 29/09/2023.

RENDIMENTOS

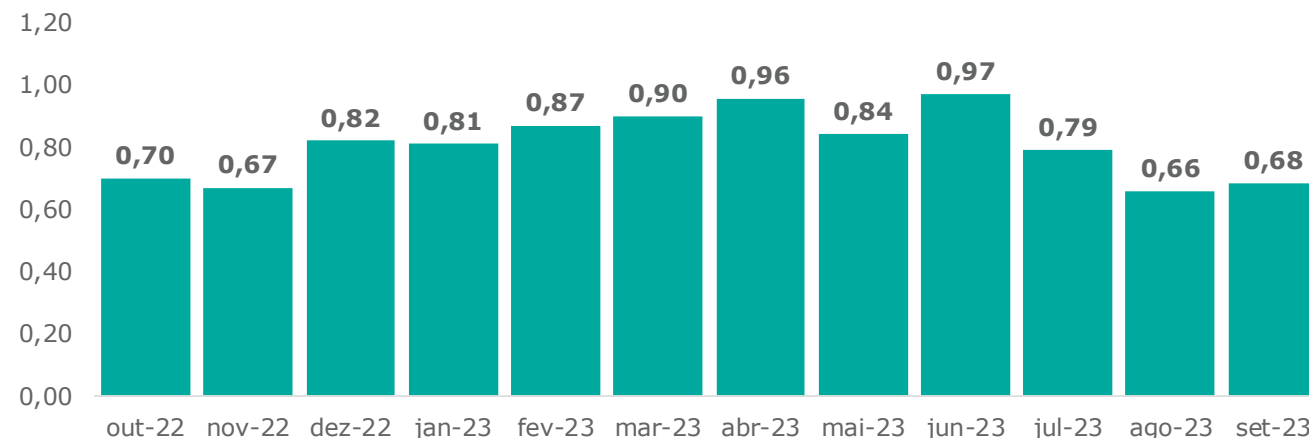


Com base no resultado de setembro, foi anunciado em 16/10, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,6845/cota pagos aos cotistas em 23/10. Este montante representa *dividend yield* de 8,4% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 97,62) ou ainda 10,1% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 81,85) em 29/09. O Fundo encerrou setembro com uma reserva acumulada de R\$ 0,02 por cota.

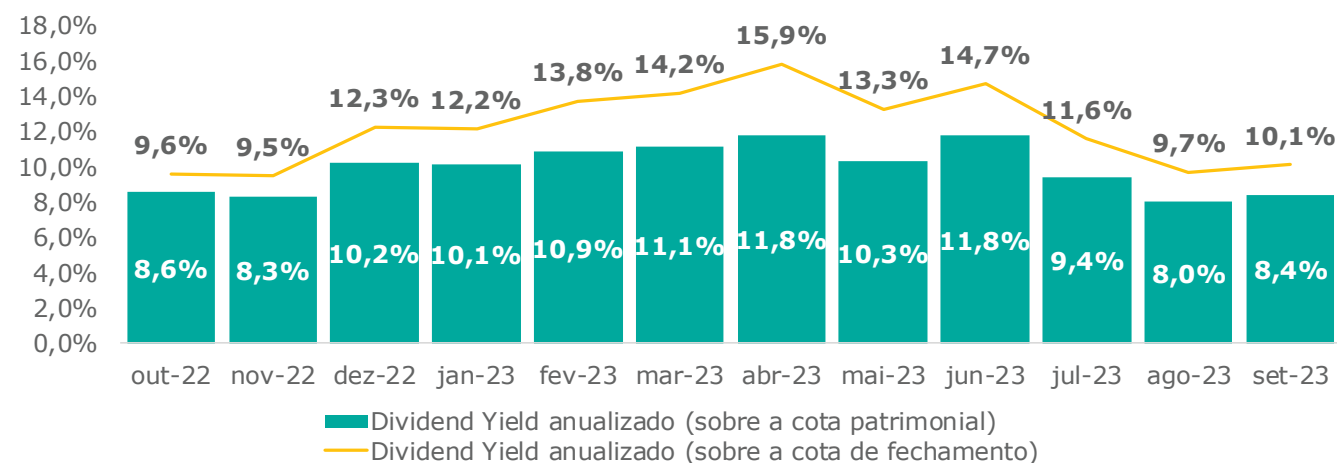
Os dividendos são anunciados até o 10º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 15º dia útil do mesmo mês.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,81/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





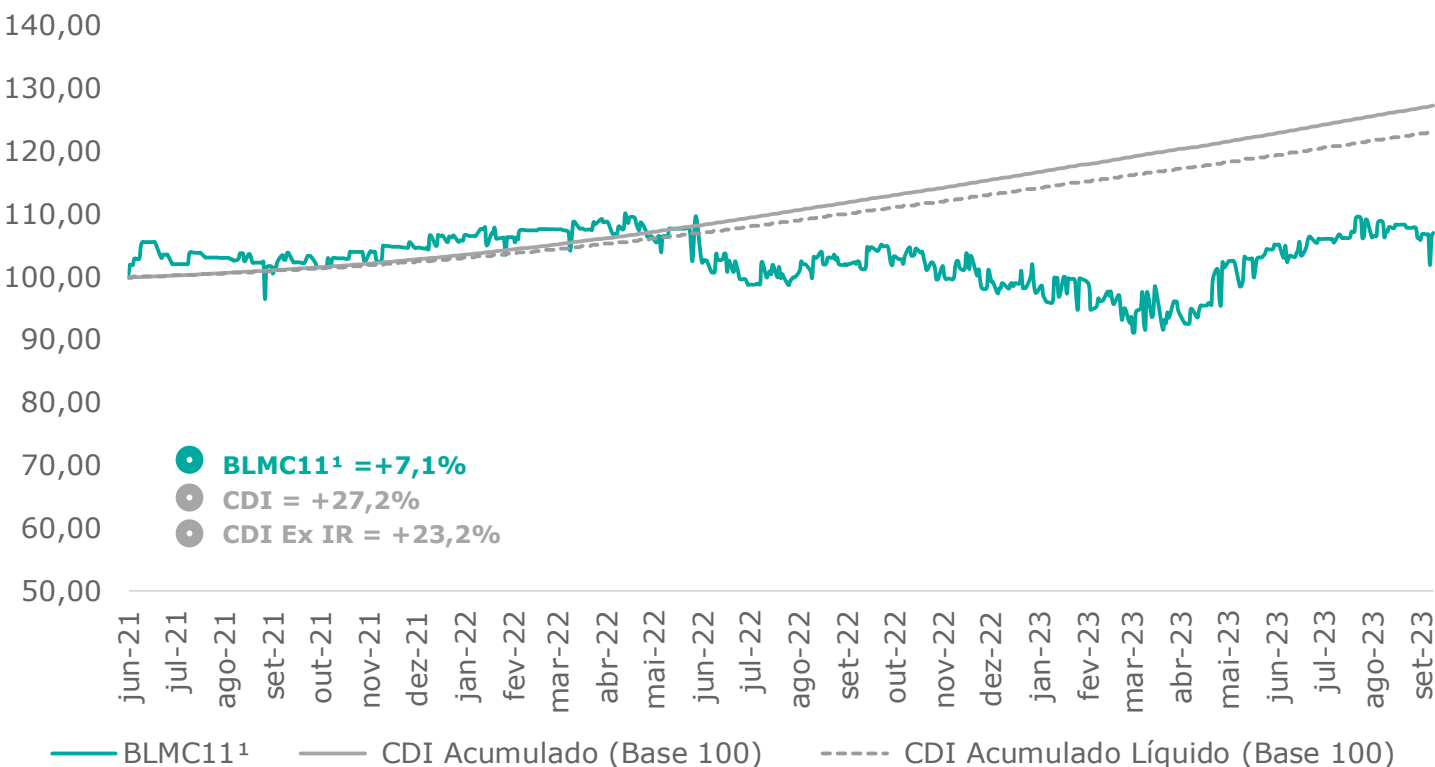
RENTABILIDADE

Em 29/09, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 81,15, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 97,62. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em 19 de maio de 2021.

	1ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	19/05/2021
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield²	25,9%
Valor de cota na B3	81,15
Variação da cota na B3²	-18,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	7,1%
% Taxa DI	31%
% Taxa DI Gross-up³	36%

²Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ³Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



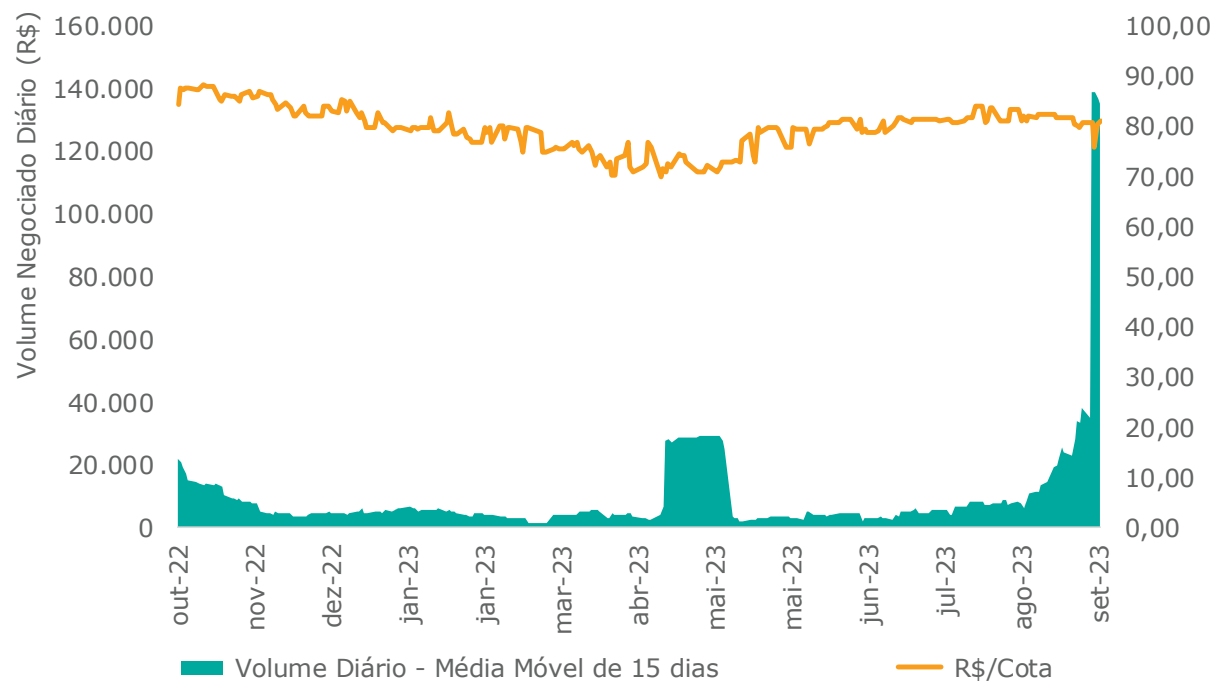
¹Valor ajustada por rendimento; Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



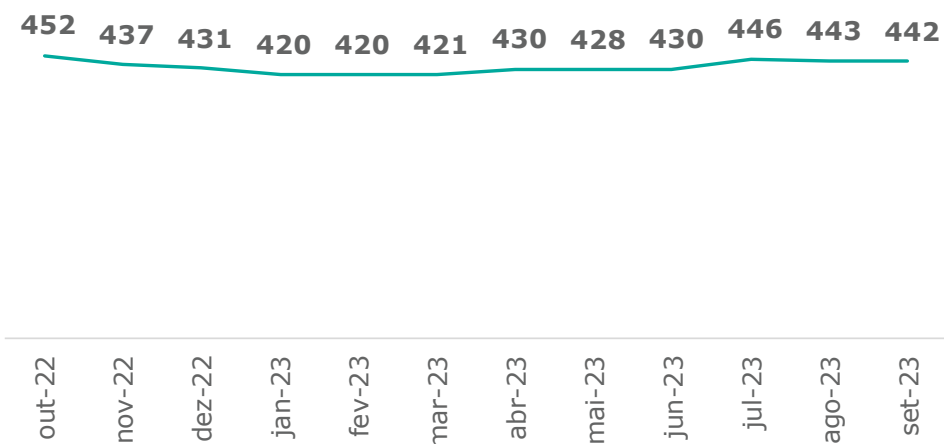
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 102,2 mil. Ao final do mês, o Fundo possuía 442 cotistas, representando uma queda de 0,2% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS

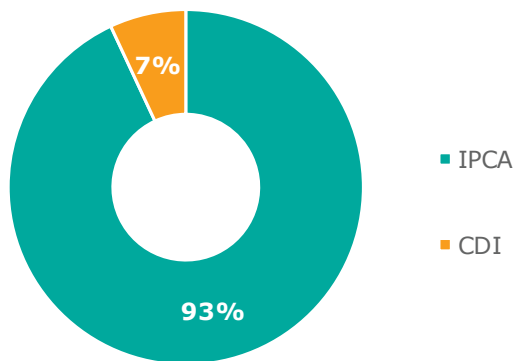


Fonte: Bloomberg

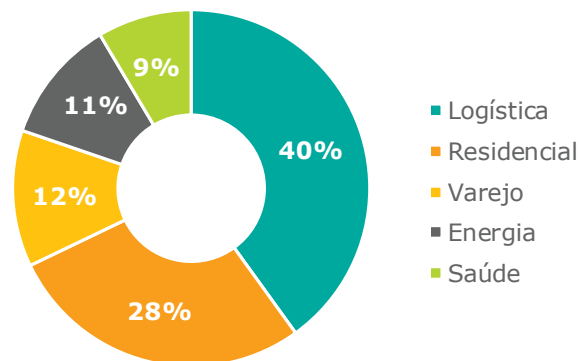
CARTEIRA DE ATIVOS



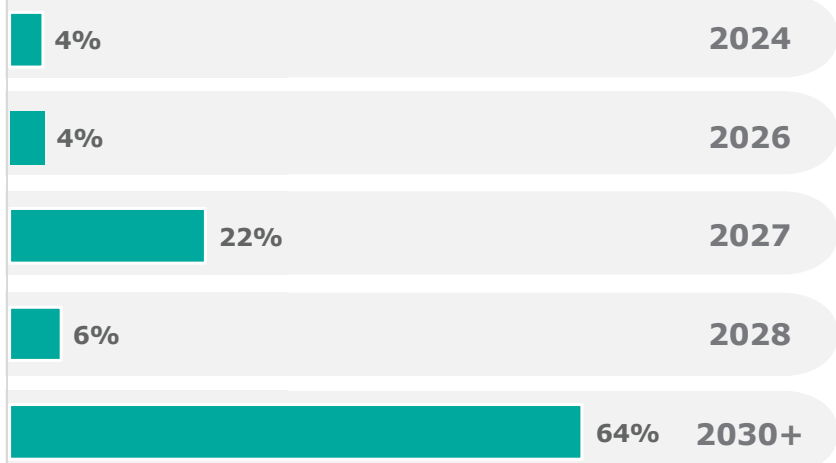
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



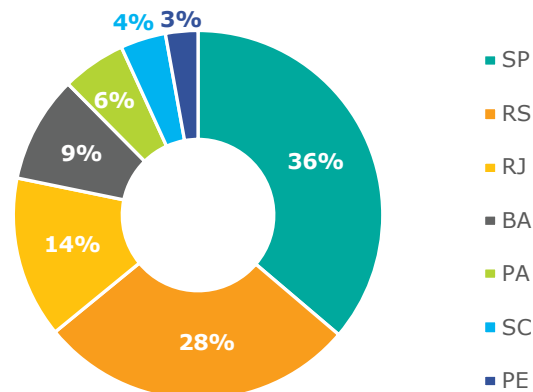
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



RESULTADO



Ao final do mês de setembro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,02/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	SET-23	R\$/cota
Receita com CRI	277.769	0,70
Receitas - Total	277.769	0,70
Despesas - Total	(46.241)	(0,12)
Resultado Operacional	231.528	0,58
Resultado Financeiro Líquido	41.919	0,10
Lucro Líquido	273.447	0,68
Reserva Inicial	(8.671)	(0,02)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	11	0,00
Reserva Final	(8.661)	(0,02)
Resultado Distribuído	273.458	0,68
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,68	

BALANÇO PATRIMONIAL

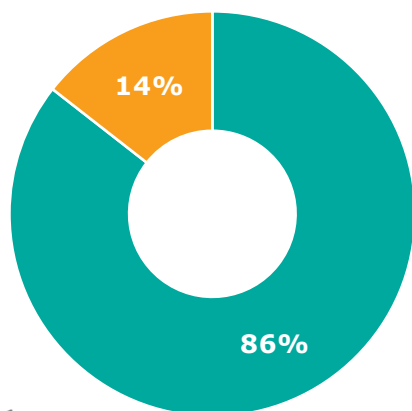


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 97,62



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 81,15

ATIVO (em R\$ milhões)



■ CRI 33,7

■ Caixa e Equivalentes 5,7

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 39,4 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,3	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 0,4 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 39,0 99%

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICO | R\$ 13,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Medabil Sênior	3,8	9,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	7,7%	5,7 anos	jan-37
CRI BRF	3,1	8,0%	BA	Virgo	20K0699593	IPCA	5,5%	8,7%	2,0 anos	dez-27
CRI Medabil Sub	2,3	5,9%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	10,7%	5,3 anos	jan-37
CRI Souza Cruz I	1,6	4,2%	RS	Virgo	17I0142307	IPCA	6,0%	7,2%	2,0 anos	set-27
CRI Souza Cruz II	1,6	4,2%	RS	Virgo	17I0142635	IPCA	6,0%	7,2%	2,0 anos	set-27
CRI Yazaki	1,0	2,4%	PE	Gaia	21B0527235	IPCA	9,2%	9,3%	4,2 anos	dez-32

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 9,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Canopus I	3,8	9,7%	SP	Travessia	20J0909894	IPCA	6,0%	6,1%	5,4 anos	jan-36
CRI Helbor II	1,3	3,2%	SP	True	21C0789243	IPCA	5,8%	8,2%	0,5 anos	mar-24
CRI Cash Me VII	1,5	3,8%	SP	Gaia	21D0733780	IPCA	5,5%	5,8%	1,8 anos	out-28
CRI Embraed III	1,3	3,4%	SC	Habitasec	20F0870073	CDI	5,5%	6,0%	1,4 anos	ago-26
CRI Helbor I	1,0	2,5%	SP	Bari	22F0715946	CDI	2,3%	2,4%	2,2 anos	jun-27
CRI Canopus II	0,4	1,1%	SP	Cibrasec	18J0698011	IPCA	9,0%	8,7%	2,2 anos	mai-28

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 4,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI TRX GPA III	3,2	8,2%	SP	Bari	20H0695880	IPCA	5,0%	6,4%	5,2 anos	ago-35
CRI TRX GPA	1,0	2,4%	SP	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	5,1 anos	mai-35

ENERGIA | R\$ 3,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Athon	3,8	9,6%	PA e RJ	True	21G0864339	IPCA	6,5%	7,3%	4,2 anos	ago-33

SAÚDE | R\$ 2,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Prevent Sênior	2,9	7,3%	RJ	Gaia	20B0817201	IPCA	4,8%	7,3%	5,3 anos	mar-35

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.

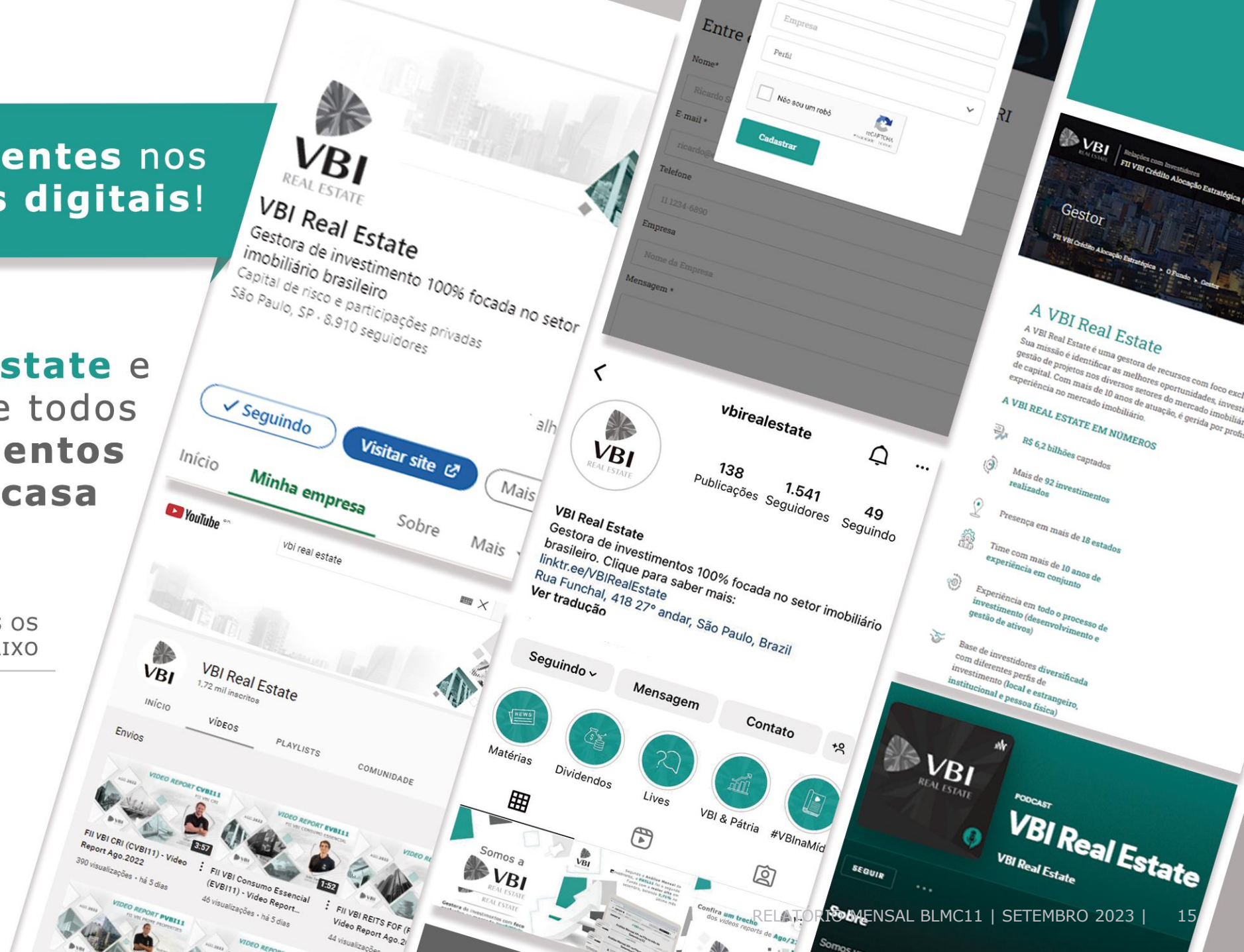
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JP5YcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 8,9**
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.vbi realestate.com

+55 (11) 2344-2525

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



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.