

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII
(BLMC11)

NOVEMBRO 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

BRL Trust Distribuidora
de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.
Desde 12/2023

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

NOVEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 38,6 milhões	96,56	R\$ 33,7 milhões	R\$ 84,37	0,87x	R\$ 701,4 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM¹	DIVIDEND YIELD LTM²	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,67	9,6%	8,4%	11,5%	10,1%	463

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/11.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês com aproximadamente R\$ 31,3 milhões alocados, representando 81,0% do patrimônio líquido. Ao final do 30/11, o PL estava alocado em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 14,3% a.a., prazo médio de 3,8 anos e spread médio de 3,6% 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%	7,2%	1,6	4,4%	10,1%	14,9%	10,4%	15,2%
IPCA+	75,3%	92,8%	3,9	7,6%	6,2%	14,3%	6,2%	14,3%
TOTAL	81,2%	100%	3,8			14,3%		14,4%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 30/11/2023.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 27 de novembro, o Fundo divulgou a ata da AGE ([clique aqui](#)) que aprovou a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (RVBI11), pelo valor que tais ativos encontram-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação. Para fins da referida alienação, os respectivos realizarão a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que deterão contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação dos mesmos dar-se-á mediante a entrega, aos seus respectivos cotistas, das cotas de emissão do RVBI, após o pagamento de todas as despesas. Adicionalmente, foi aprovada a troca da antiga Administradora pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Em complemento, no dia 06 de dezembro, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que a partir de 07 de dezembro o serviço de escrituração de cotas do Fundo passaria a ser prestado pela nova Administradora.

RENDIMENTOS

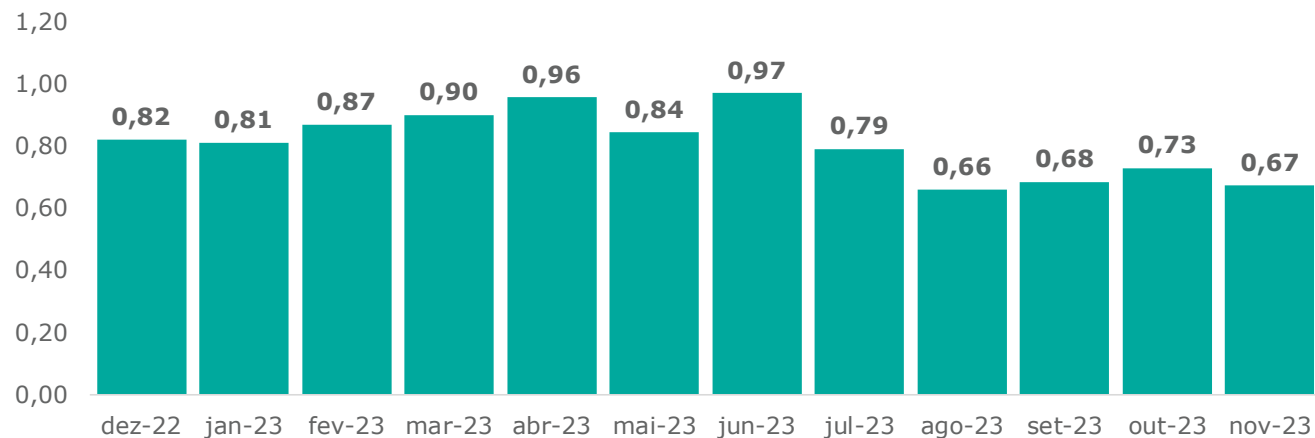


Com base no resultado de novembro, foi anunciado em 14/12, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,6737/cota pagos aos cotistas em 21/12. Este montante representa *dividend yield* de 8,4% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 96,56) ou ainda 9,6% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 84,37) em 30/11. O Fundo encerrou novembro com uma reserva acumulada de R\$ 0,02 por cota.

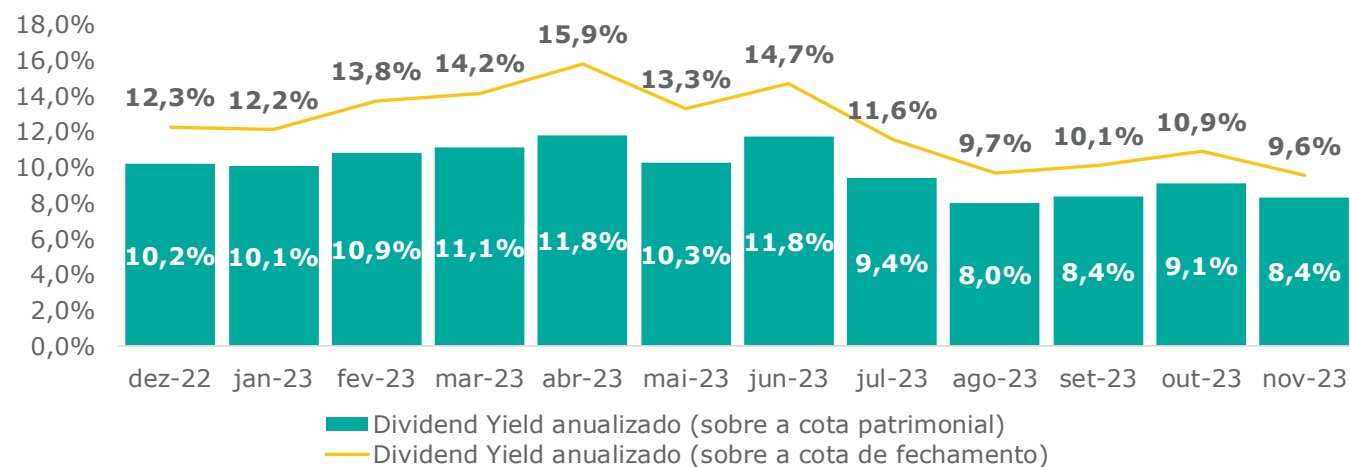
Os dividendos são anunciados até o 10º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 15º dia útil do mesmo mês.

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

Em 30/11, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 84,37, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,56. 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.

Data de Encerramento da Oferta

1ª EMISSÃO

19/05/2021

Valor de Compra da Cota

100,00

Dividend Yield²

28,0%

Valor de cota na B3

84,37

Variação da cota na B3²

-15,6%

Rentabilidade Total
(Dividendos + Variação da Cota)

12,4%

% Taxa DI

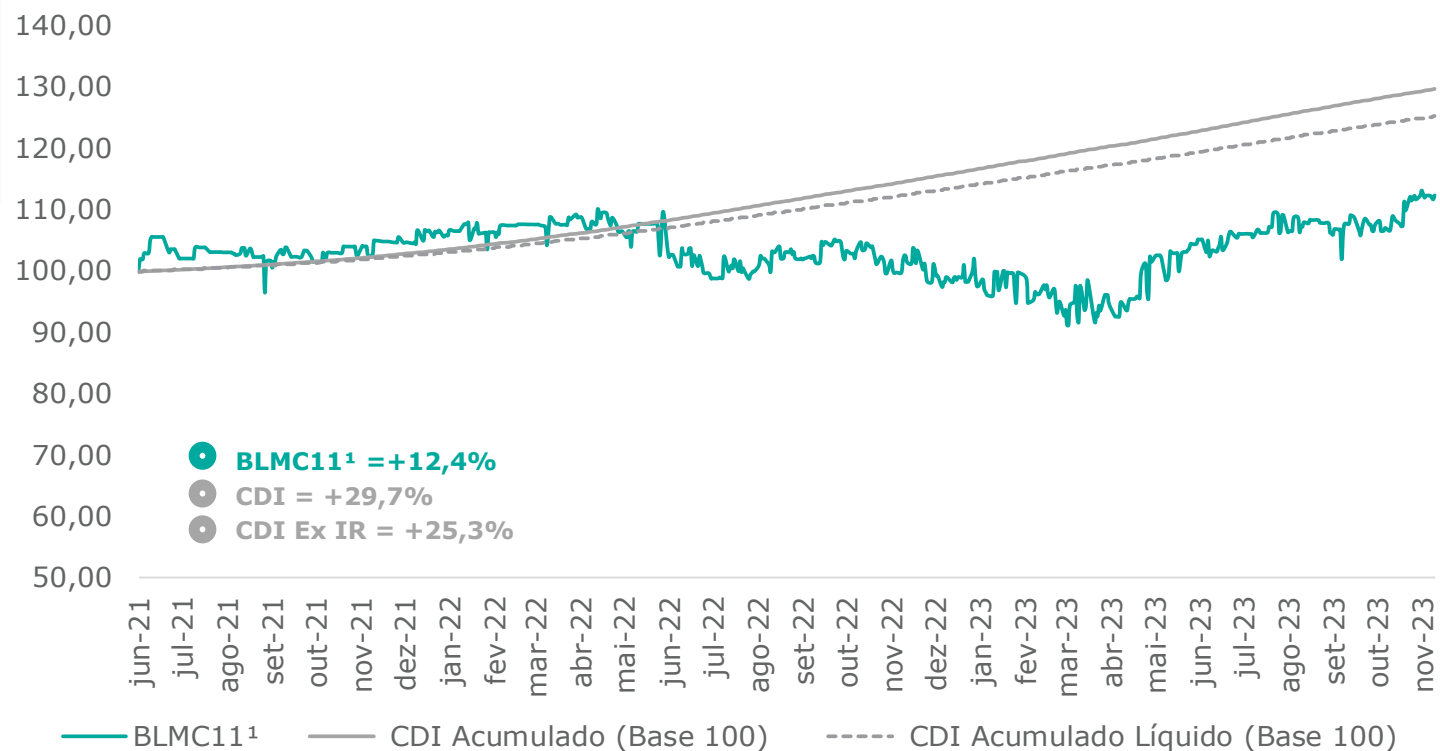
54%

% Taxa DI Gross-up³

63%

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

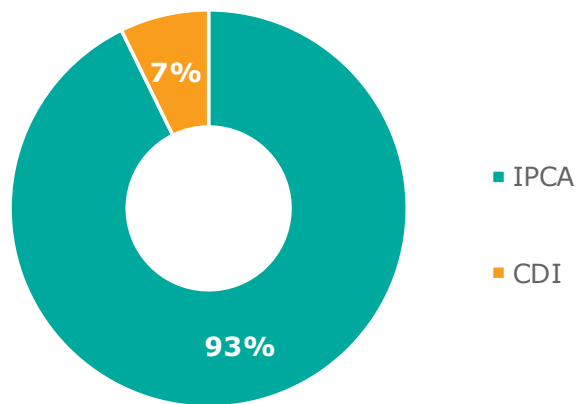


Mês	Óbitos
dez-22	431
jan-23	420
fev-23	420
mar-23	421
abr-23	430
mai-23	428
jun-23	430
jul-23	446
ago-23	443
set-23	442
out-23	429
nov-23	463

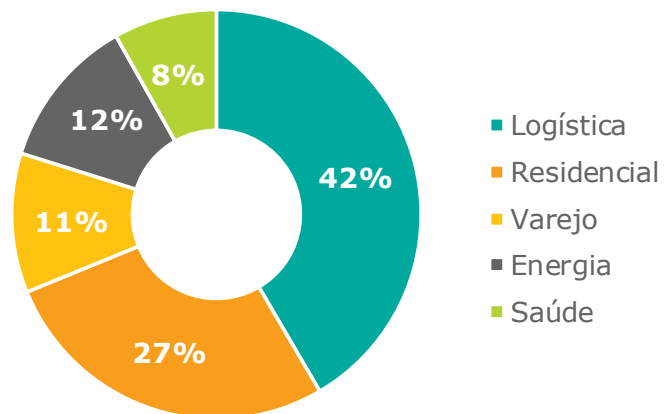
CARTEIRA DE ATIVOS



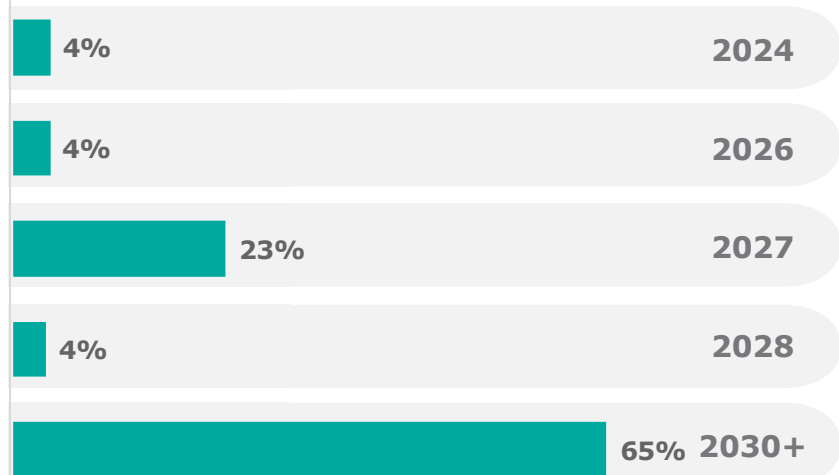
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



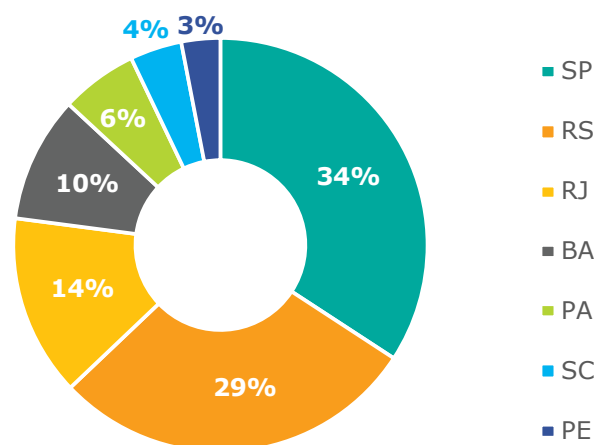
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



RESULTADO



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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	NOV-23	R\$/cota
Receita com CRI	272.174	0,68
Receitas - Total	272.174	0,68
Despesas - Total	(45.397)	(0,11)
Resultado Operacional	226.777	0,57
Resultado Financeiro Líquido	42.353	0,11
Lucro Líquido	269.130	0,67
Reserva Inicial	(8.667)	(0,02)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	13	(0,00)
Reserva Final	(8.654)	(0,02)
Resultado Distribuído	269.143	0,67
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,67	

BALANÇO PATRIMONIAL

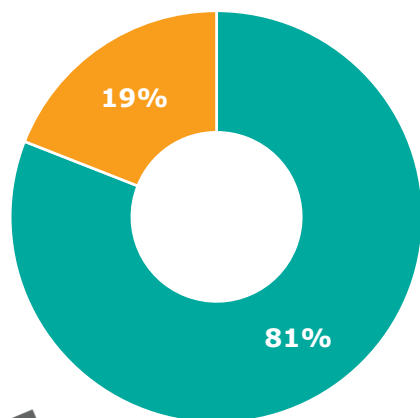


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 96,56



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 84,37

ATIVO (em R\$ milhões)



■ CRI 31,3

■ Caixa e Equivalentes 7,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 38,7 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

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

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 0,1 0%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 38,6 100%

¹Devido a uma mudança realizada pelo antigo Administrador do Fundo, o valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente contabilmente alocado no passivo do Fundo, passa atualmente a compor o patrimônio líquido do Fundo.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICO | R\$ 13,0 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	3,4	8,9%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	7,6%	5,3 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	2,4	6,1%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	10,7%	5,2 anos	jan-37
CRI Souza Cruz I	1,6	4,2%	RS	Virgo	17I0142307	IPCA	6,0%	7,1%	1,9 anos	set-27
CRI Souza Cruz II	1,6	4,2%	RS	Virgo	17I0142635	IPCA	6,0%	7,2%	1,9 anos	set-27
CRI Yazaki	1,0	2,5%	PE	Gaia	21B0527235	IPCA	9,2%	9,2%	4,1 anos	dez-32

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 8,5 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 Canopus I	3,8	9,9%	SP	Travessia	20J0909894	IPCA	6,0%	6,0%	5,4 anos	jan-36
CRI Helbor II	1,3	3,3%	SP	True	21C0789243	IPCA	5,8%	6,8%	0,1 anos	mar-24
CRI Cash Me VII	0,7	1,9%	SP	Gaia	21D0733780	IPCA	5,5%	5,8%	1,8 anos	out-28
CRI Embraed III	1,3	3,3%	SC	Habitasec	20F0870073	CDI	5,5%	6,0%	1,3 anos	ago-26
CRI Helbor I	1,0	2,6%	SP	Bari	22F0715946	CDI	2,3%	2,3%	2,0 anos	jun-27
CRI Canopus II	0,4	1,1%	SP	Cibrasec	18J0698011	IPCA	9,0%	8,6%	2,1 anos	mai-28

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 3,4 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 TRX GPA III	2,6	6,7%	SP	Bari	20H0695880	IPCA	5,0%	7,7%	4,7 anos	ago-35
CRI TRX GPA	0,9	2,3%	SP	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,8%	5,0 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	9,8%	PA e RJ	True	21G0864339	IPCA	6,5%	7,3%	4,2 anos	ago-33

SAÚDE | R\$ 2,6 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	2,6	6,6%	RJ	Gaia	20B0817201	IPCA	4,8%	7,2%	5,0 anos	mar-35

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\$ 9,0**
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

+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.