



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)

ABRIL 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI REITS MULTIESTRAÉGA



OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente, em: (i) ações ou cotas de sociedades, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ou de fundos de investimento em ações (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário e (vi) letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos fundos imobiliários.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

COTAS EMITIDAS

10.276.012

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

1,00% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo, sendo 0,80%
repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que
superarem a variação
positiva do IFIX

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

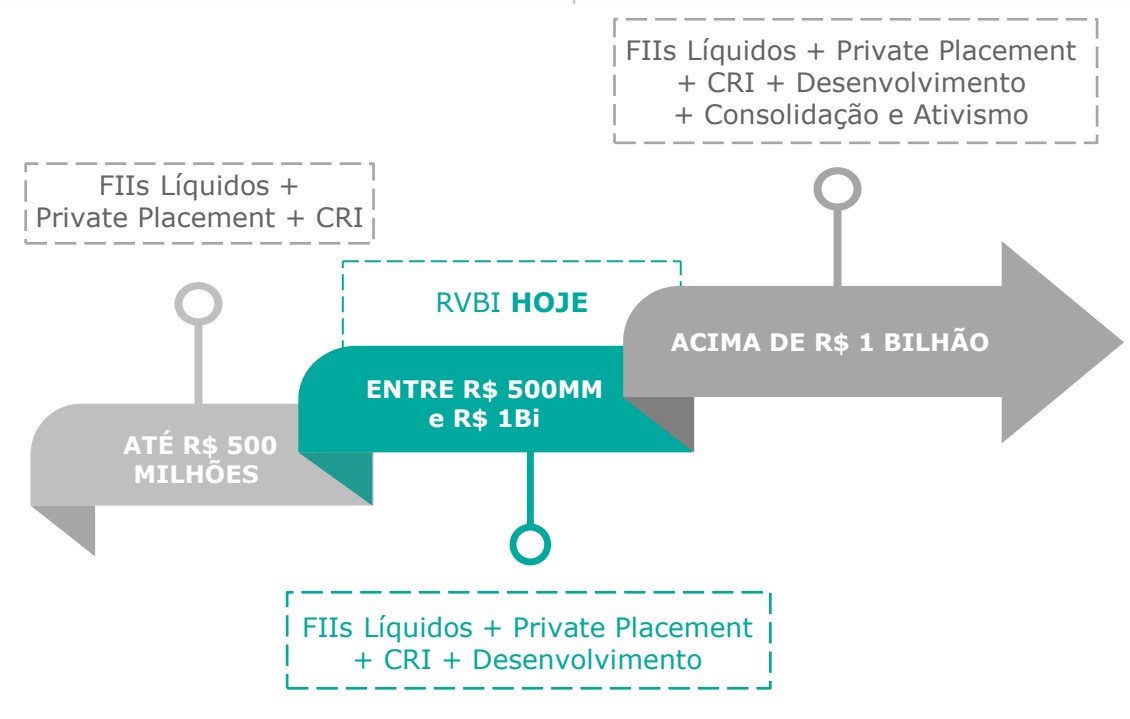
VISÃO ESTRATÉGICA

A proposta de geração de valor do VBI REITS MULTIESTRATEGIA

Em nossa visão, o Fundo não deve se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também deve viabilizar o acesso da Pessoa Física a investimentos que ela não consegue acessar diretamente, seja pela necessidade de um investidor profissional e/ou pela complexidade da operação. Assim, a estratégia de alocação do VBI REITS MULTIESTRATEGIA está distribuída hoje¹ em:

- (i) FIIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIIs listados;
- (ii) *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta ICVM 400;
- (iii) CRI: alocação direta em CRI.

Estratégia de acordo com o patrimônio do Fundo



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO

RVBI11 – ABRIL 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 873,7 milhões	R\$ 85,03 /cota
Valor de Mercado	R\$ 799,5 milhões	R\$ 77,80 /cota
P / B	0,92x	
Alocação da Carteira¹:		
FII (% do PL)	75,8%	
CRI (% do PL)	21,3%	



VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS

R\$ 2,9 milhões



DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,75



RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,21/cota



NÚMERO DE COTISTAS

43.144

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O IFIX recuou -0,8% em abril e terminou o mês em 3.382 pontos. Essa foi a primeira queda mensal do índice no ano, que ainda sobe 2,1% no acumulado de 2024. Ao decompor o índice é possível concluir que a queda foi puxada pelos fundos de tijolo¹ que recuaram -1,1%, enquanto os de papel¹ variaram apenas -0,1% no último mês. No acumulado do ano, ao final de abril, os fundos de papel acumulam alta de +3,1% ante +1,5% dos FIIs de tijolo. Em abril mais uma vez o contexto macroeconômico global e doméstico foram os determinantes para o desempenho dos fundos imobiliários. Em suma, a abertura na curva de juros foi a responsável por gerar volatilidade e consequente queda do IFIX. A abertura da curva de juros eleva a rentabilidade, por exemplo, dos títulos públicos. Os papéis indexados à inflação chegaram a oferecer IPCA + 6,1% ao longo do mês, drenando os recursos da renda variável e dos ativos de risco em geral.

E qual a principal causa da abertura da curva de juros por aqui? Uma combinação de fatores domésticos e internacionais explicam o movimento. O primeiro deles foi a postergação do corte de juros do Federal Reserve (Fed), o banco central dos EUA. O mercado esperava que o BC americano começasse a cortar juros em março, o que só deve ocorrer em setembro ou até novembro.

Já no Brasil, pesou sobre a curva de juros a mudança na projeção fiscal de 2025, que passou de um superávit de 0,5% do PIB para déficit nominal zero na apresentação efetiva da LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias). Por mais que déficit zero seja algo celebrável uma vez que o Brasil tem registrado déficit desde 2014, a deterioração da expectativa deu o tom pois a própria Fazenda havia sugerido a possibilidade de superávit em 2025.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Sobre o RVBI especificamente, abril foi o primeiro mês completo de operação plena do Fundo após o processo de consolidação de BLMR, BLMC, MORE e MORC realizada através da segunda emissão de cotas do RVBI. No mês, vimos a liquidez média diária estabilizar-se ao redor de R\$ 2,9 milhões e o número de cotistas superar o patamar de 43 mil – em linha com o esperado. No tocante à performance, mesmo com a queda do mercado nosso PL avançou +0,6% e segue superando o IFIX no ano com +2,2% (vs. 2,1%). Desde o início do Fundo, em fevereiro de 2020, o retorno patrimonial acumulado do RVBI é de +19,7% vs. 10,6% do *benchmark*. Por outro lado, acerca das cotas no mercado secundário, houve retorno de -3,0% o que, na visão do gestor, pode ser atribuído à uma pressão vendedora por parte de ex-cotistas dos fundos consolidados, especialmente dos que se encontravam mais descontados em relação ao valor patrimonial (VP). Estes cotistas, com a subscrição de novas cotas do RVBI sendo realizadas a VP, puderam realizar ganho de capital ao longo de abril. Uma vez que este movimento se esgote entendemos que poderá haver espaço para valorização das cotas do RVBI no secundário uma vez que o Fundo é negociado atualmente com *dividend yield* superior a fundos com PL, liquidez e estratégia semelhantes. Acerca dos rendimentos, mantivemos o valor em R\$ 0,75/cota, o que representa 11,6% sobre o valor de mercado do fundo e 10,6% em relação a seu valor patrimonial. Ao final de abril, o Fundo acumulava cerca de R\$ 0,90/cota de ganho de capital não-realizado e a aproximadamente R\$ 0,21/cota em reservas não distribuídas.

Sobre o portfólio do Fundo, o destaque ficou por conta do giro de carteira em R\$ 72 milhões (8% do PL). No mês, zeramos 3 posições de menor liquidez (EVBI, HOFC e SPVJ) e realizamos cerca de R\$ 0,15/cota de ganho de capital, o principal fato positivo foi a redução da exposição em ativos com baixo carregamento, baixa liquidez e que, em nossa visão, estavam próximos ao preço justo. Além disso, em abril também foi liquidado o FLFL. Este foi um investimento de R\$ 5 milhões realizado exatamente um ano atrás em uma circunstância oportunística para aquisição de 50% do imóvel FL4440, agora vendido ao PVBI. Em 1 ano obtivemos TIR de 32%, acrescentando mais R\$ 0,15/cota de resultado distribuível ao RVBI mesmo com uma exposição pequena. Ainda no último mês optamos pela subscrição de R\$ 69 milhões em cotas do TRXF em emissão realizada pelo fundo. Trata-se de um FII que desde sua primeira emissão em 2020 tivemos a oportunidade de ser um dos investidores-âncora e desde então tem aplicado com eficiência sua tese não apenas na aquisição dos ativos mas também na venda dos imóveis com ganho de capital e rendimentos crescentes baseado em uma estrutura de contratos atípicos longos com bom risco de crédito que nos dá segurança para nossa alocação em tijolo especialmente no contexto macroeconômico atual.

Assim, de forma resumida, o giro de carteira deste mês reduz o número de FIIs em carteira e aumenta a liquidez média da carteira sensivelmente, aumenta o *dividend yield* recorrente, viabilizando ainda realização de ganho de capital. Este será o norte do Fundo nos próximos meses: girar carteira, aproveitar o baixo preço-médio dos ativos recebidos dos fundos consolidados, realizar paulatinamente ganho de capital, reduzir o número de FIIs e realocar em ativos com maior *upside* e potencial de retorno para nossos cotistas.

EXPOSIÇÃO RIO GRANDE DO SUL

COMUNICADO DE SOLIDARIEDADE DO TIME VBI EM FACE À TRAGÉDIA NO SUL DO PAÍS

Neste momento de profunda tristeza e desafio, o time VBI expressa sua consternação, solidariedade e apoio à toda a população da área afetada pela recente tragédia.

Atualização sobre os Ativos com exposição na região:

FII MEZANINO ESTRUTURADO | R\$ 3,5 milhões – 0,8% do PL

Investimento FII Private Placement detentor de ativo imobiliário do segmento logístico em Nova Bassano – RS. Até o momento, a Gestão não possui conhecimento de danos provocados ao imóvel pelas chuvas.

CRI Dwell | R\$ 9,5 milhões – 1,1% do PL

Empreendimento em Torres-RS não foi impactado pelas chuvas. Ao longo de maio será realizado um acompanhamento próximo ao empreendedor para entender os impactos na demanda pelo ativo.

CRI Medabil Sub. e Sênior | R\$ 5,7 milhões – 0,7% do PL

Até o momento, a Gestão não possui conhecimento de danos provocados ao imóvel pelas chuvas. Operação encontra-se com locatário sem pagar aluguel, mas isso antecede o evento no RS em função do pedido de recuperação judicial iniciado pela empresa em março. Atualmente a operação encontra-se em litígio judicial no que se refere à retomada do pagamento de aluguel e os trâmites necessários para que os detentores dos CRI acessem o seguro-fiança. Uma vez que esta operação anteriormente pertencia ao BLMC e já era público o pedido de recuperação judicial, o CRI em nosso balanço está hoje marcado pelo valor exato do seguro-fiança, respeitada toda a estrutura de subordinação.

CRI Cortel | R\$ 5,0 milhões – 0,6% do PL

Nenhum dos ativos da Cortel foram atingidos pelos eventos climáticos decorridos na região. Em particular, os ativos de Canoas e Cachoeirinha, que se encontram em cidades atingidas pelas enchentes, se localizam em regiões da cidade que não foram alagadas. Não houve nenhuma solicitação de alongamento da dívida ou outros waivers em relação a esta operação.

CRI Souza Cruz I e II | R\$ 2,9 milhões – 0,3% do PL

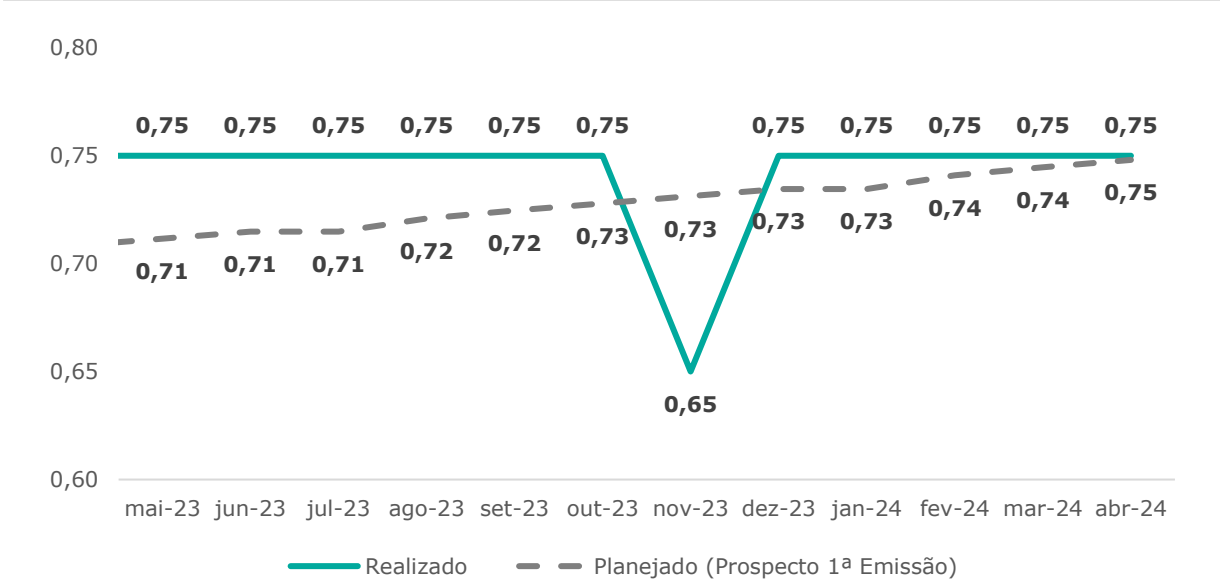
Devedor confirmou que o imóvel não foi impactado. Não houve nenhuma solicitação de alongamento da dívida ou outros waivers em relação a esta operação.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

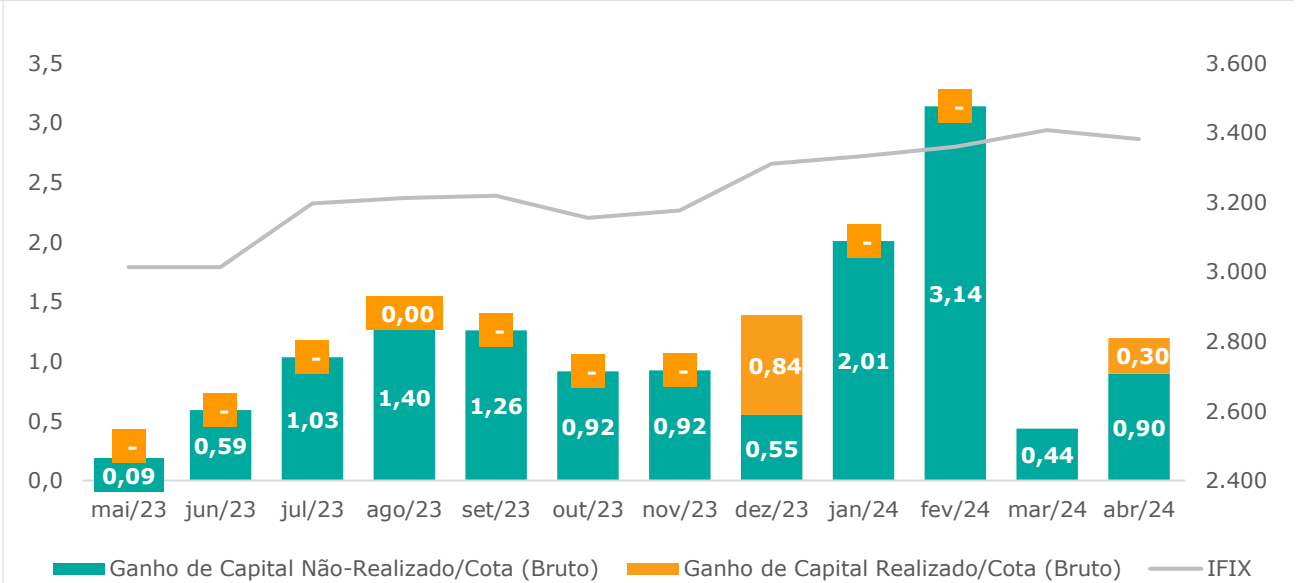
Com base no resultado de abril, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,90/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, o que em nossa visão, além de ser ineficiente sob o ponto de vista tributário exige a venda prematura de ativos que ainda não atingiram seu potencial de valorização.

Cabe destacar que este é apenas um indicativo com base em nossa leitura de mercado atual, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹

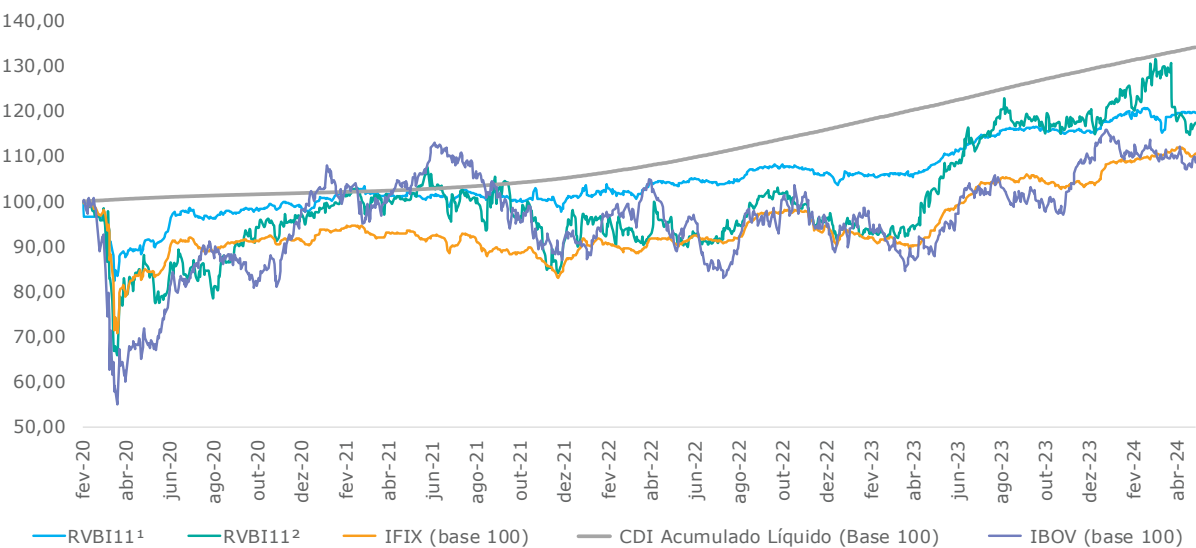


EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹

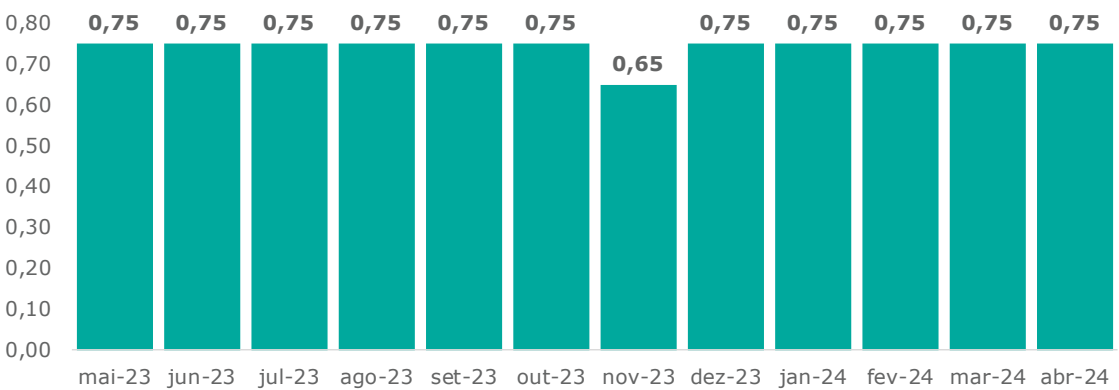


RENDIMENTOS

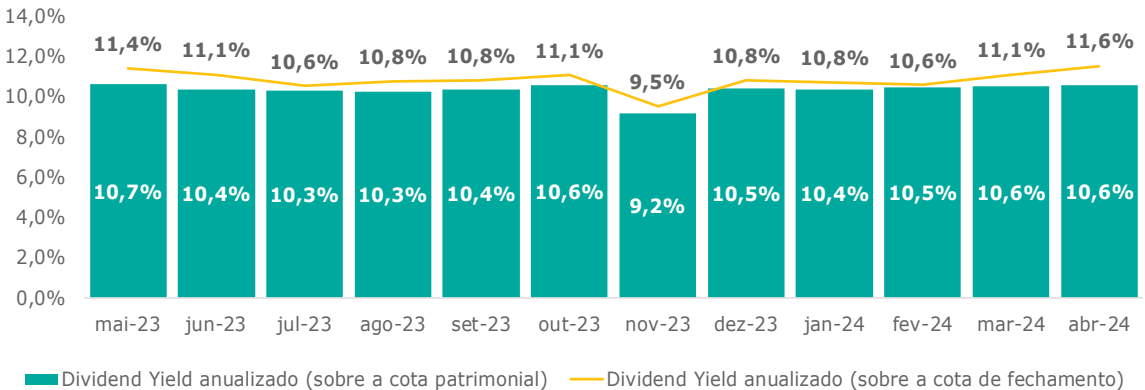
PERFORMANCE ACUMULADA



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



DIVIDEND YIELD

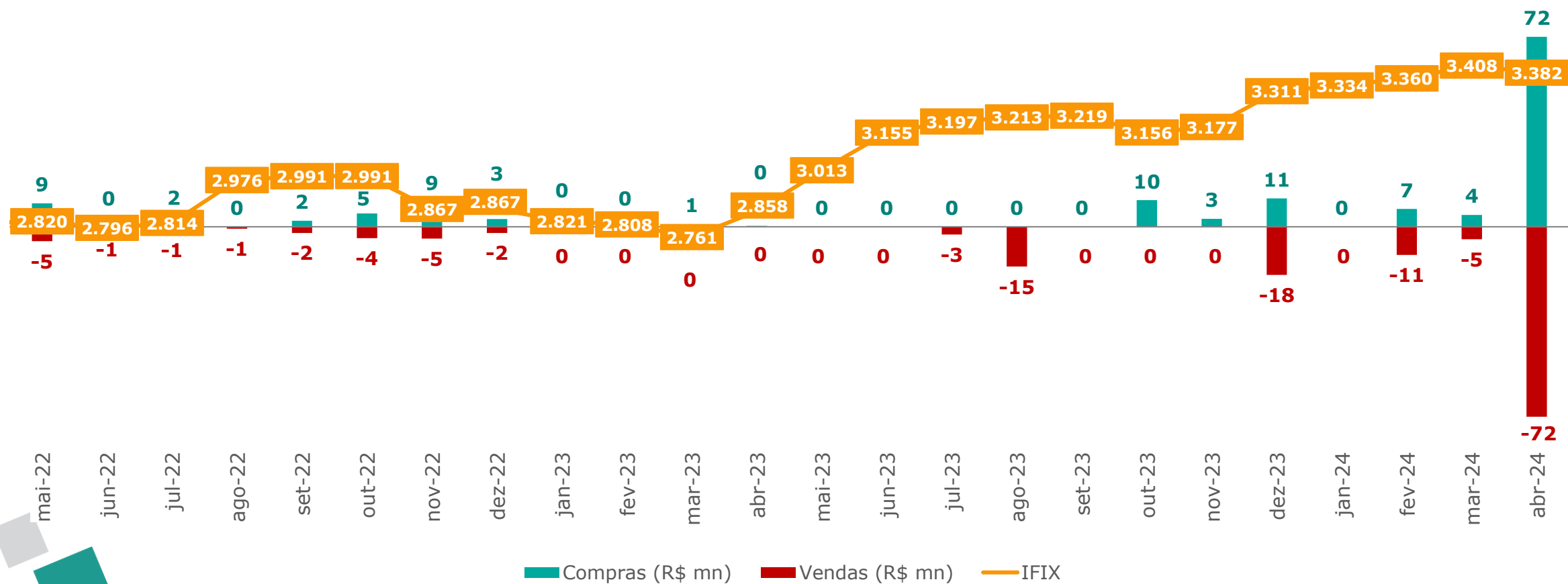


	Março/24	2024	12 meses	Desde o Início ⁴
IFIX	-0,8%	+2,1%	+18,3%	+10,6%
Patrimônio Líquido ⁵	+0,6%	+2,2%	+14,1%	+19,7%
Cota ⁶	-3,0%	-2,7%	+15,0%	+17,6%

⁴Desde fevereiro de 2020; ⁵Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg; ⁶Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)

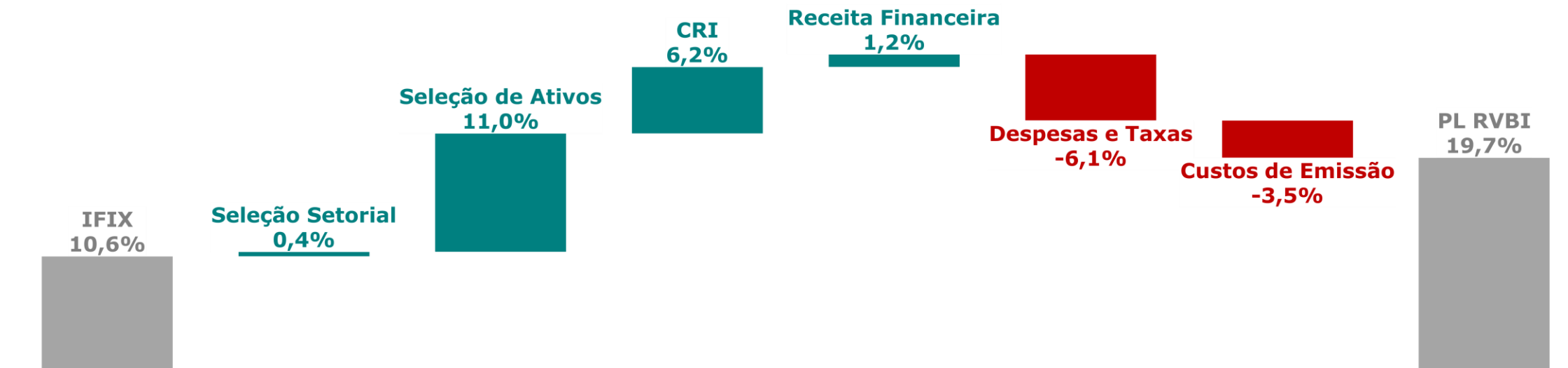




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/04/2024, o IFIX acumulou alta de +10,6%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +19,7% - esta diferença de +9,1 p.p. equivale a alpha de 910 bps gerados para o investidor - sendo esta uma das principais formas de mensurar a performance da gestão ativa. Esta diferença positiva pode ser decomposta nos fatores demonstrados abaixo, como seleção setorial (efeito do maior peso de alocação em setores com melhor performance dentro do IFIX), seleção de ativos (escolha de FIIs com melhor performance dentro de cada setor), receita com CRI e receita financeira, descontadas as despesas recorrentes e os custos de emissão.



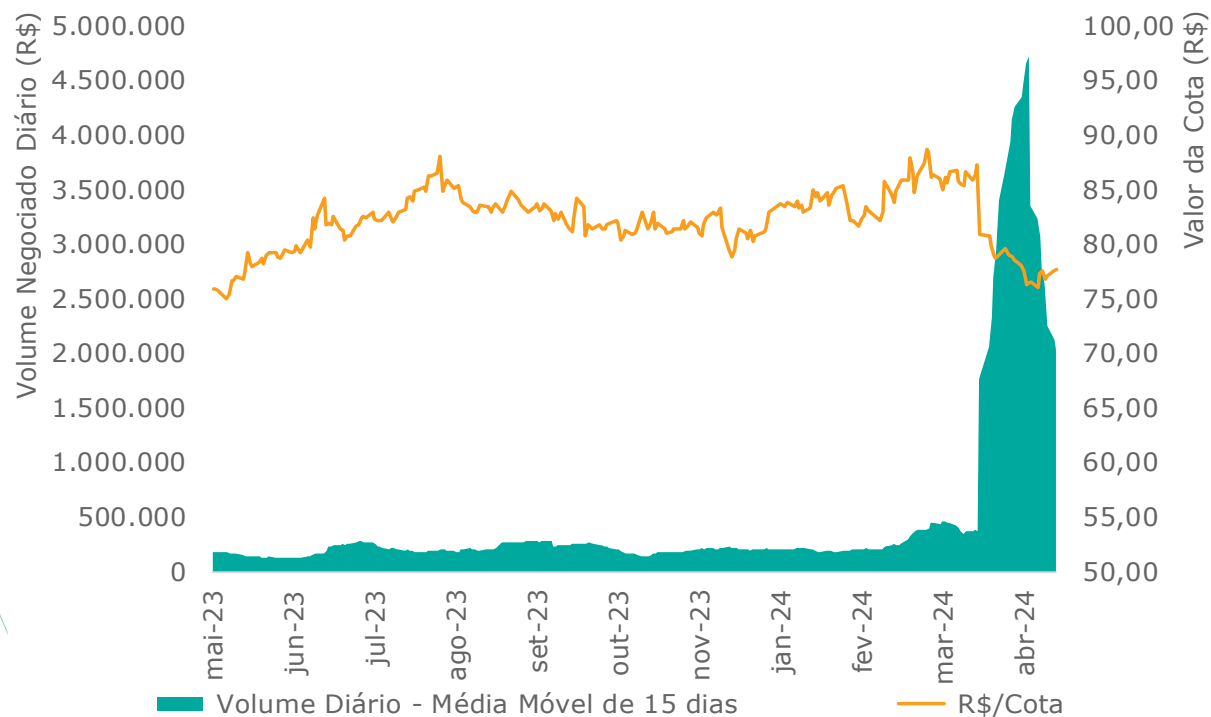
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



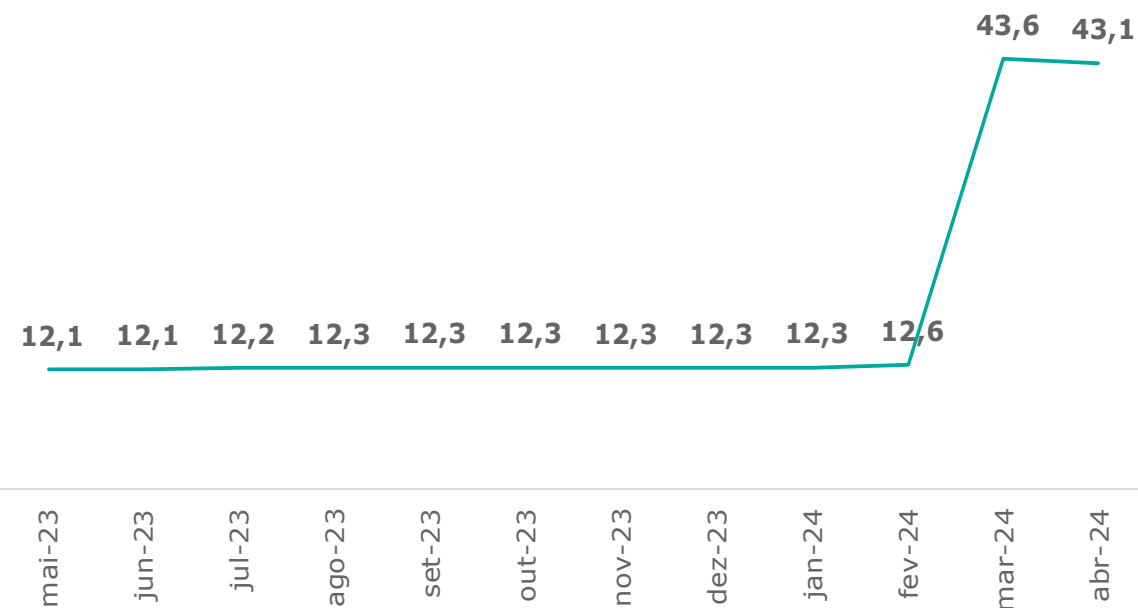
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 2,9 milhão que representa 7,9% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	ABR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	4.958.521	0,48	11.074.200	18.817.467
Receita de ganho de capital	3.055.447	0,30	3.040.844	3.557.461
Receita com CRI	2.722.030	0,26	5.424.211	6.399.165
Receitas - Total	10.735.998	1,04	19.539.256	28.774.094
Despesas Operacionais	(281.362)	(0,03)	(694.920)	(1.675.833)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(281.362)	(0,03)	(694.920)	(1.675.833)
Resultado Operacional	10.454.637	1,02	18.844.336	27.098.261
Resultado Financeiro Líquido	324.415	0,03	763.754	1.131.220
Lucro Líquido	10.779.052	1,05	19.608.090	28.229.481
Reserva de Lucro	(3.072.043)	(0,30)	(1.956.189)	(2.081.580)
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	17.574.018	26.070.018
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,75		2,25	8,90
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,10	0,10

CARTEIRA DE ATIVOS

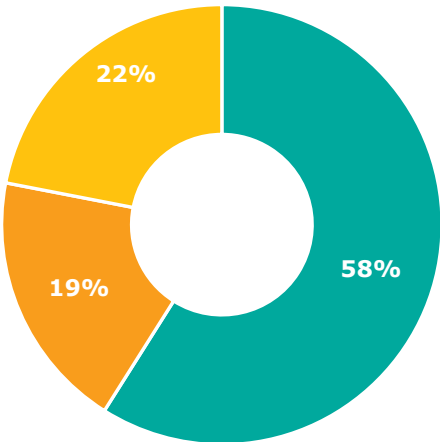


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 98,4% do patrimônio líquido do Fundo.

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

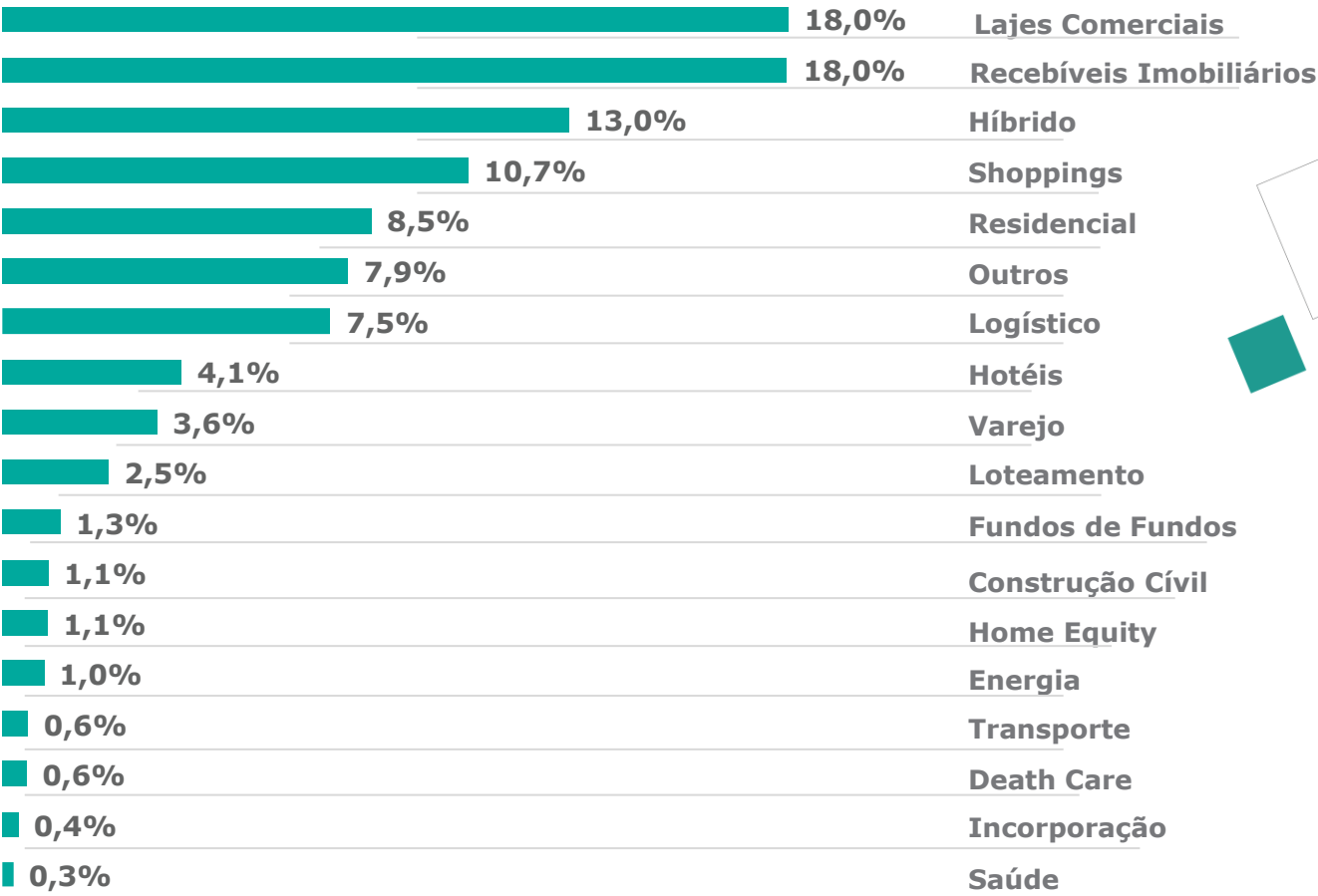
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)



FIIs Líquidos FIIs Private Placement CRI

EXPOSIÇÃO POR SETOR (FIIs)

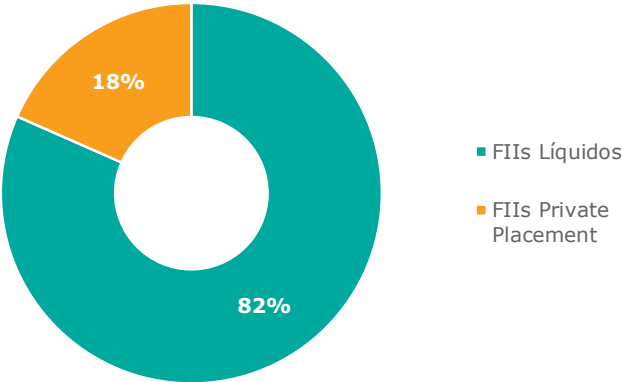


CARTEIRA DE FII

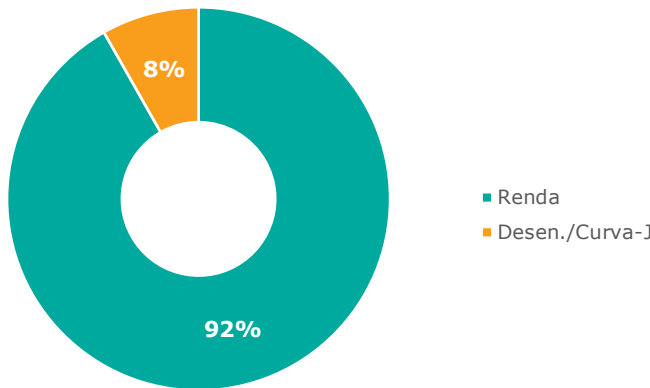


Alocação total de **R\$ 671,3**, que representa **76,8%** do patrimônio líquido do Fundo

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



ALOCAÇÃO POR RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

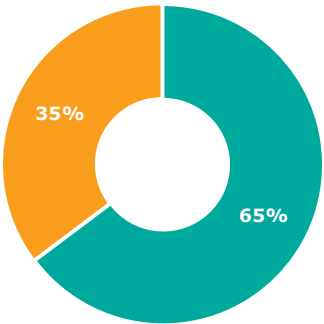
FII's Líquidos PVBI11	71,3	11%
FII's Líquidos TRXF11	69,3	10%
FII's Private Placement PRIME HOTELS FII	31,5	5%
FII's Líquidos GAME11	27,5	4%
FII's Líquidos GZIT11	26,9	4%
FII's Líquidos CPSH11	26,3	4%
FII's Líquidos MCHY11	26,2	4%
FII's Líquidos MGRI11	24,0	4%
FII's Private Placement PRAZO FII	20,9	3%
FII's Líquidos VGRI11	16,7	2%
FII's Private Placement HDOF11	14,0	2%
FII's Líquidos BICE11	13,5	2%
FII's Líquidos BPML11	13,5	2%
FII's Líquidos GARE11	12,7	2%
FII's Líquidos HREC11	12,5	2%
FII's Líquidos TEPP11	12,2	2%
FII's Líquidos XPML11	12,1	2%
FII's Líquidos NEWL11	11,9	2%
FII's Private Placement RBR OFFICES	11,0	2%
FII's Líquidos KIVO11	10,6	2%
FII's Líquidos BLMG11	10,3	2%
FII's Líquidos RBHG11	9,9	1%
FII's Líquidos KNIP11	9,3	1%
FII's Líquidos ASMT11	7,6	1%
FII's Líquidos RBRL11	7,6	1%
FII's Líquidos JSRE11	7,5	1%
FII's Líquidos CVBI11	7,4	1%
FII's Private Placement MMVE11	7,4	1%
FII's Líquidos AIEC11	7,4	1%
FII's Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	7,3	1%
FII's Líquidos HGCR11	6,8	1%
FII's Líquidos APTO11	6,6	1%
FII's Líquidos TVRI11	6,3	1%
Outros FII's Líquidos	105,3	15,7%

CARTEIRA DE CRI



Alocação total de **R\$ 188,8**, que representa **21,6%** do patrimônio líquido do Fundo

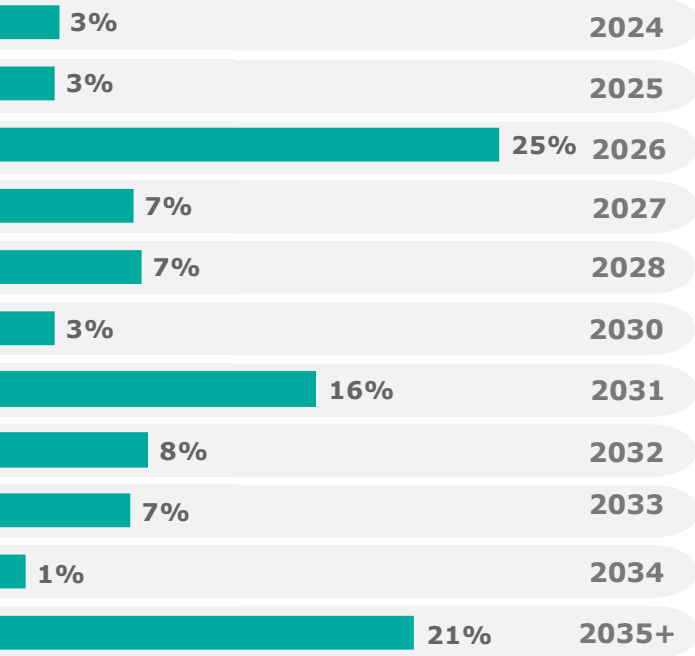
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹



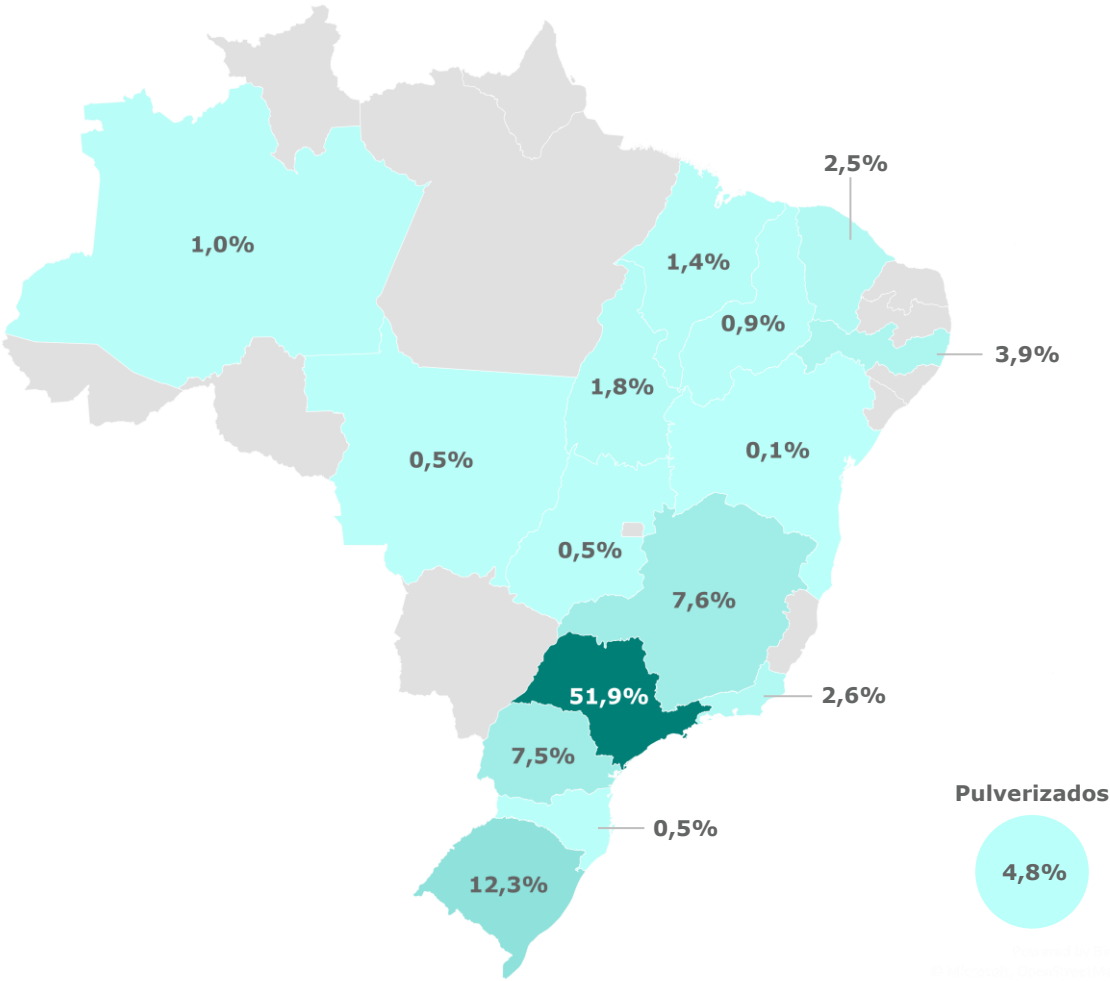
■ IPCA
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,9%	10,3%	3,3
CDI+	4,7%	5,1%	2,8

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO¹



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 72,8 milhões (1/2)

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI You	13,3	7,04%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,25%	4,28%	3,65%	2,46	nov-26	AFI, AFA, CFRCV, FS, FR, FD
CRI Dwell	9,5	5,05%	RS	Província Sec.	22E0886427	IPCA	10,00%	12,98%	13,57%	2,03	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Caparaó	9,4	5,00%	MG	Virgo	22H0028631	CDI	6,00%	6,58%	6,50%	1,78	fev-26	AFI, AFS, FS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI BIT II	9,3	4,95%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,50%	6,12%	5,50%	2,40	out-26	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FO, FR, FD
CRI Vitacon Sênior I	5,8	3,07%	SP	Virgo	22F0236430	CDI	4,50%	5,04%	4,33%	2,06	mai-26	AFI, AFS, FS, CFRCV, FO, FD
CRI Colmeia Living Garden	3,3	1,77%	CE	Habitas Sec.	21C0731381	IPCA	11,52%	13,08%	13,18%	0,87	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Minas Brisa	4,0	2,11%	MG	ORE Sec.	21I0912120	IPCA	7,50%	6,91%	7,42%	1,29	set-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Canopus I	3,4	1,81%	SP	Travessia Sec.	20J0909894	IPCA	6,00%	7,73%	8,62%	5,01	jan-36	PC, PDC, 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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 72,8 milhões (2/2)

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Helbor 97	2,8	1,50%	SP	Bari Sec	21K0938679	CDI	2,50%	3,90%	3,53%	0,39	nov-24	AFS
CRI Manhattan II	2,8	1,49%	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,00%	19,49%	19,70%	1,16	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI BIT	2,7	1,44%	SP	Habita Sec.	22J1411295	CDI	5,50%	6,05%	6,03%	2,40	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You 2	2,0	1,06%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,25%	4,28%	4,75%	2,46	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	1,02%	AM	Habita Sec.	21C0731447	IPCA	11,52%	18,20%	18,20%	0,87	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Embraed	1,0	0,52%	SC	Habita Sec.	20F0870073	CDI	5,50%	6,14%	6,00%	1,20	ago-26	AFI, CFRCV, AVS
CRI Helbor	1,0	0,53%	SP	Bari Sec	22F0715946	CDI	2,30%	2,94%	2,90%	1,70	jun-27	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FD
CRI Canopus II	0,4	0,20%	SP	Virgo	18J0698011	IPCA	9,00%	9,14%	9,39%	1,97	mai-28	PC, FS, 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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI

VAREJO | R\$ 30,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Primato	14,18	7,51%	PR	Bari Sec	22C0750182	CDI	4,00%	4,79%	4,33%	4,82	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI GPA V	13,13	6,95%	SP, PE	Opea	23F2433792	IPCA	6,60%	7,20%	7,79%	5,71	jul-38	FD
CRI GPA	2,50	1,32%	SP	Bari Sec	20H0695880	IPCA	5,00%	8,18%	9,32%	4,80	ago-35	AFI, AFS, CFRCV
CRI TRX	0,84	0,45%	SP, BA, MS e PI	Bari Sec.	20E0031084	IPCA	5,75%	6,25%	7,42%	4,89	mai-35	AFI, AFS, CFRCV, FR, FD

LOTEAMENTO | R\$ 21,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Capuava	14,11	7,47%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,00%	12,75%	12,49%	3,50	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD
CRI BRDU V	3,66	1,94%	MT, GO, SP, MG	True Sec.	21L0905775	IPCA	8,75%	8,75%	11,68%	2,94	nov-33	AFS, CFRCV, Coobrigação, FS, FR
CRI Tocantins II	3,33	1,76%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,50%	6,80%	9,39%	1,51	fev-28	AFS, CFRCV, FS, 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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI

LOGÍSTICO | R\$ 18,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Ceratti & Magna	8,79	4,65%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,50%	9,34%	9,77%	1,79	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	5,39	2,86%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,34%	10,42%	5,18	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Souza Cruz I	1,47	0,78%	RS	Virgo	17I0142307	IPCA	6,00%	7,43%	8,42%	1,69	set-27	AFI, FD
CRI Souza Cruz II	1,47	0,78%	RS	Virgo	17I0142635	IPCA	6,00%	7,55%	8,54%	1,69	set-27	AFI, FD
CRI Yazaki	0,89	0,47%	PE	Planeta Sec.	21B0527235	IPCA	9,19%	9,54%	10,39%	3,96	jun-33	AFS, FS, FR, FD
CRI Medabil Sênior	0,30	0,16%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,36%	10,42%	5,18	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,01	0,01%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,50%	0,00%	0,00%	0,00	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Melhoramentos	9,19	4,87%	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,08%	8,03%	8,58%	3,14	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI

HOME EQUITY | R\$ 9,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Wimo Sênior II	3,99	2,11%	Diversos	Virgo	21H0001650	IPCA	7,00%	9,16%	9,74%	4,72	jun-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo Sênior III	1,79	0,95%	Diversos	Vert	21J0856001	IPCA	7,00%	6,83%	7,20%	5,20	ago-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo Sênior	1,89	1,00%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,50%	9,36%	8,00%	4,45	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	1,12	0,59%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,00%	8,65%	9,25%	5,04	jan-37	AFI, FR, FD
CRI Cashme Sênior	0,25	0,13%	Diversos	Planeta Sec.	21D0733780	IPCA	5,50%	6,10%	6,25%	1,69	out-28	AFI, FD

ENERGIA | R\$ 8,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Athon	5,43	2,87%	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,50%	8,26%	8,84%	4,00	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven II	2,83	1,50%	SP	Opea	23L2510335	IPCA	13,00%	13,14%	14,22%	4,76	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCV, FR, FO, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



SHOPPINGS | R\$ 6,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Shopping Alegria 2 - 313	5,03	2,67%	SP	Habita Sec.	21L0868658	IPCA	13,00%	14,22%	14,78%	3,23	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2	1,84	0,98%	SP	Habita Sec.	21L0868593	IPCA	13,00%	14,21%	14,78%	3,23	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR

TRANSPORTE | R\$ 5,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Socicam	5,28	2,80%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,00%	13,19%	13,72%	2,62	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, 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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI

DEATH CARE | R\$ 5,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Cortel III	1,95	1,03%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,59	jul-33	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel II	1,95	1,03%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	5,03	jul-34	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel II	0,56	0,29%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,61%	4,61%	4,93	jul-34	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel III	0,56	0,29%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,17%	4,17%	4,54	jul-33	AFI, CFRCV, FR, FD

SAÚDE | R\$ 2,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Prevent Sênior	2,29	1,21%	RJ	Planeta Sec.	20B0817201	IPCA	4,82%	8,68%	8,09%	4,77	mar-35	AFS, Seguro FS, FR, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

GESTÃO DE PORTFÓLIO



MODELO DE GESTÃO



O Time de Gestão

de Fundo é responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relação com Investidores, validação de resultados e distribuições.

TIME VBI LOGÍSTICO

Experiência: R\$ 1,6 bilhão investidos em 16 Projetos (727 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 2,6 bilhões comprometido em 40 operações

TIME VBI RESIDENCIAL

Experiência: R\$ 474 milhões comprometido em 23 Projetos (1,3 milhão de m²)

Suporte especializado
na análise fundamentalista

TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 1,4 bilhão investidos em 10 Projetos (138 mil m² de ABL)

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 320 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

TIME VBI VAREJO

Experiência: R\$ 201 milhões investidos em 5 Projetos (28 mil m² de ABL)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 mil m² de ABL)

GESTÃO DE PORTFÓLIO



Clique aqui para acessar nossa Política de Conflito de Interesses

PROCESSO DE INVESTIMENTO

1 PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado dado risco;
- Análise fundamentalista de cada fundo até o nível do ativo, com o suporte da vertical especializada neste setor na VBI;
- Alinhamento com visão macro da gestão;
- Construção de um pacote de análise para apreciação do comitê de investimentos.

2 APROVAÇÃO

- Visita in-loco junto aos gestores e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos ativos;
- Análise do mercado e indicadores demográficos e macroeconômicos da região dos ativos e do setor de atuação;
- Ponderação entre o aspecto imobiliário do fundo (liquidez dos ativos, facilidade para substituição dos locatários, valor de mercado resiliente) e o aspecto de ocupação dos ativos (qualidade de crédito dos locatários, força dos contratos de locação, prazo de vencimento e etc).

3 AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Checagem da satisfação dos parâmetros do investimento conforme análises feitas nas etapas de pré-análise e aprovação
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, renovação de contratos, inadimplência, necessidade de investimentos e performance das cotas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positiva ou negativamente no título de crédito.

AVALIAÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO



SÓCIO FUNDADOR : Ken Wainer	SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS: Rodrigo Abbud	COO: Sérgio Magalhães	SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO: Vitor Martins	SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS: Alexandre Bolsoni
HEAD DE VAREJO: Giuliano Ricci	SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING: Giuliano Ricci	HEAD DE COMPLIANCE: Juliana Yassuda	SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS: Ricardo Vieira	PATRIA

VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** 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

www.rvbi11.com.br

+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.