



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)

PATRIA

SETEMBRO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI REITS MULTISTRATÉGIA

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.

¹Taxa de Administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o RVBI11 passou a integrar o IFIX em julho/2024; ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

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

0,925% a.a. sobre o Valor de Mercado^{1,2} do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX



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.

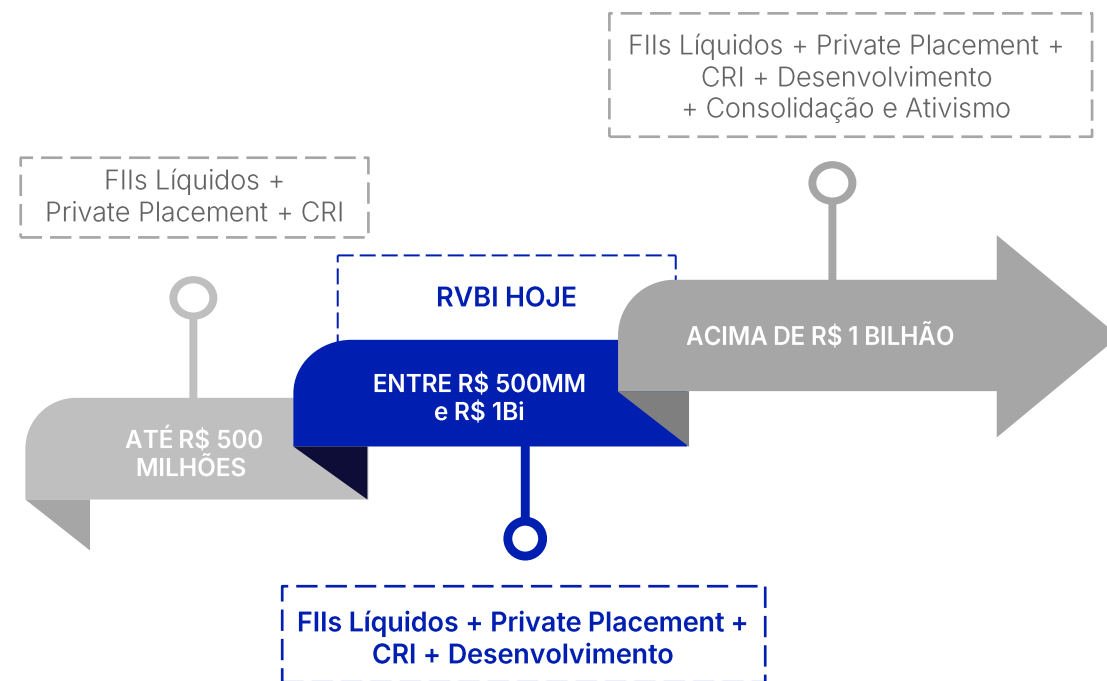
VISÃO ESTRATÉGICA

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) FIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIs listados;
- (ii) *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta pública;
- (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 – SETEMBRO 2024

VBI REITS MULTISTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 818,3 milhões	R\$ 79,63/cota
Valor de Mercado	R\$ 736,4 milhões	R\$ 71,66/cota
P / B	0,90x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	87,4%	
CRI (% do PL)	13,1%	



**VOLUME MÉDIO
DIÁRIO NEGOCIADO
NO MÊS**

R\$ 2,4 milhões



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,75



**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,32/cota



**NÚMERO DE
COTISTAS**

46.665

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em setembro de 2024, o IFIX recuou 2,6%, registrando o pior mês do índice em dois anos. No terceiro trimestre, a perda foi de 1,2%, fazendo com que o acumulado no ano passasse para o campo negativo, com -0,2%. Mas por que essa performance tão negativa em setembro? Ela reflete diretamente a reversão do ciclo monetário. Após a última reunião do Copom, em 18 de setembro, a Taxa Selic subiu de 10,5% para 10,75% ao ano, marcando o primeiro aumento desde 2022.

Ainda que, por um lado, isso seja um sinal claro para o mercado do compromisso do Copom no combate à inflação, em meio a um crescimento do PIB que surpreendeu e que pode chegar a 3% neste ano, por outro, a alta dos juros torna a renda fixa mais atrativa em relação à renda variável, como os fundos imobiliários – e essa é exatamente a função da política monetária. Esse aumento da Taxa Selic também impactou outra referência muito importante para os investidores de fundos imobiliários: a curva a termo de juros, também chamada de juros futuros. No último mês, investidores puderam comprar NTN-Bs de 5 e 10 anos com taxas próximas a 6,3%, o que ajuda a drenar recursos dos fundos imobiliários e derruba o valor das cotas no mercado secundário.

E quem é mais ou menos impactado nesse contexto? Os índices TEVA¹, que dividem os fundos entre tijolo e papel, são uma boa referência. O TEVA Index Tijolo, que abrange fundos focados em imóveis físicos, como escritórios, shoppings e galpões, recuou 3,6% em setembro, 2,6% no trimestre e acumula -3,4% em 2024.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Já o TEVA Index Papel, que agrupa fundos de CRI, registrou uma queda de 1,2% no mês, mas conseguiu preservar um retorno positivo no trimestre, com 0,5%, acumulando alta de 4,2% no ano. Ou seja, mais uma vez os fundos de papel, por terem títulos indexados diretamente à inflação e ao CDI, incorporam um aspecto de renda fixa no universo dos fundos imobiliários e são uma boa alternativa para os investidores do setor neste momento. E o que pode ser um gatilho para a recuperação do mercado? O cenário externo traz boas notícias. A queda dos juros nos Estados Unidos tem gerado um ambiente global mais favorável para ativos de risco, o que pode atrair novamente o capital estrangeiro para o Brasil, incluindo para o mercado de fundos imobiliários. Se esse movimento de redução de juros nos EUA se intensificar, poderá aliviar um pouco a pressão sobre os ativos brasileiros, abrindo espaço para uma recuperação dos fundos imobiliários nos próximos meses. Esse fator, combinado com uma eventual redução da Selic no início de 2025, pode ajudar a virar o jogo para o setor. Por isso, é essencial analisar com cuidado os fundos em que se investe, focando em ativos de qualidade e em setores que possam ser mais resilientes nesse cenário desafiador, com *yields* elevados causados pela queda no preço das cotas e com potencial de ganho de capital futuro.

No tocante à carteira do RVBI, para os próximos meses, buscaremos girar posições ilíquidas com baixo ou nenhum carregamento, visando aumentar o rendimento recorrente do fundo, especialmente através da alocação em fundos de papel. Sobre a carteira atual, gostaríamos de detalhar o investimento ilíquido de maior exposição: o FII Prime Hotels, que hoje representa cerca de 4% do PL do fundo. Trata-se de um fundo cujo único cotista é o RVBI, com 40 quartos do Novotel Berrini, em São Paulo, em seu ativo, sem qualquer alavancagem ou taxa de gestão. Nos últimos 12 meses, o fundo apresentou uma ocupação média de 72%, com uma tarifa diária média de R\$ 680. Cada quarto foi adquirido, em média, por R\$ 532 mil em outubro de 2021, e, considerando a distribuição dos últimos 12 meses, o fundo apresentou um *dividend yield* de 11,7% ao ano. Assim, diante dos resultados, os ativos estão hoje avaliados em R\$ 792 mil por quarto, o que representa um Cap Rate de 7,9% ao ano, implicando uma valorização de 48,8% em cerca de três anos, além de um carregamento elevado sobre o investimento inicial.

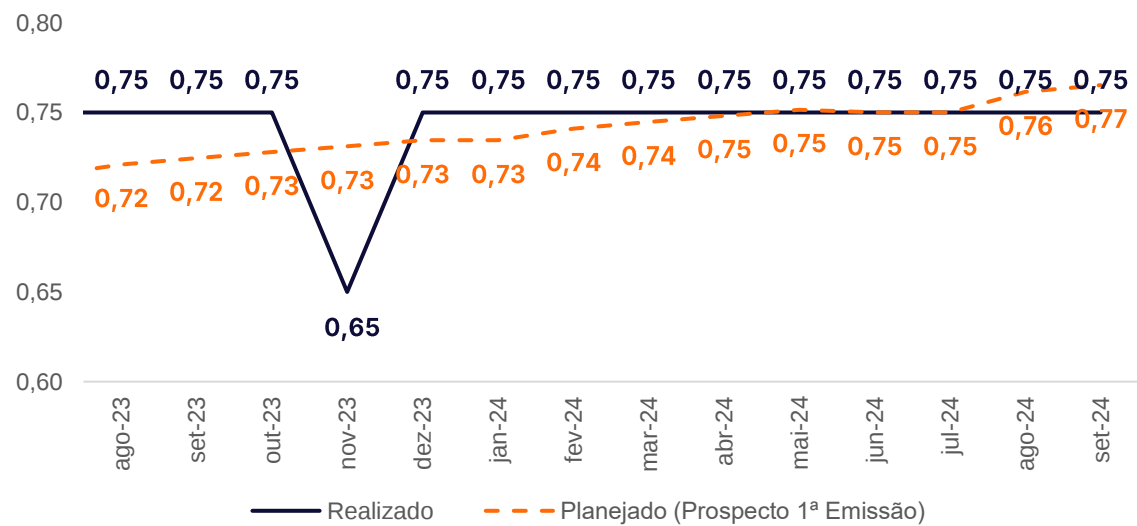
Em termos de performance, ao comparar o desempenho do nosso Fundo com o IFIX, observamos que, em setembro de 2024, nosso patrimônio líquido apresentou queda de 2,0%, superando o *benchmark* (IFIX), que recuou 2,6%. Em 2024, o RVBI ainda apresenta uma valorização de 0,3%, enquanto o IFIX acumula uma perda de 0,2%. Desde o início das operações do Fundo, a performance acumulada é de 18,1%, significativamente superior ao IFIX (8,1%). Isso reflete a consistência da nossa estratégia ao longo do tempo, gerando valor acima da média do mercado no longo prazo. Em relação aos rendimentos, mantivemos a distribuição de R\$ 0,75 por cota nesse período, o que representa um *dividend yield* de 11,3% sobre o patrimônio líquido e de 12,6% sobre o valor de mercado do fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

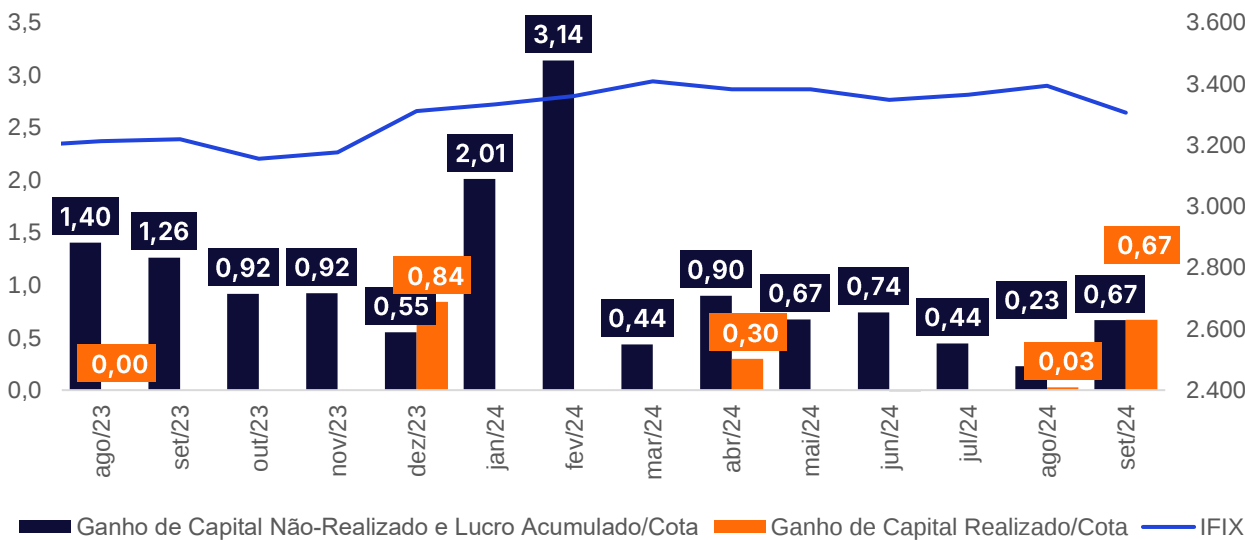
Com base no resultado de setembro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado e lucro acumulado de R\$ 0,77/cota, o que nos permite manter o *dividend 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



GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA¹

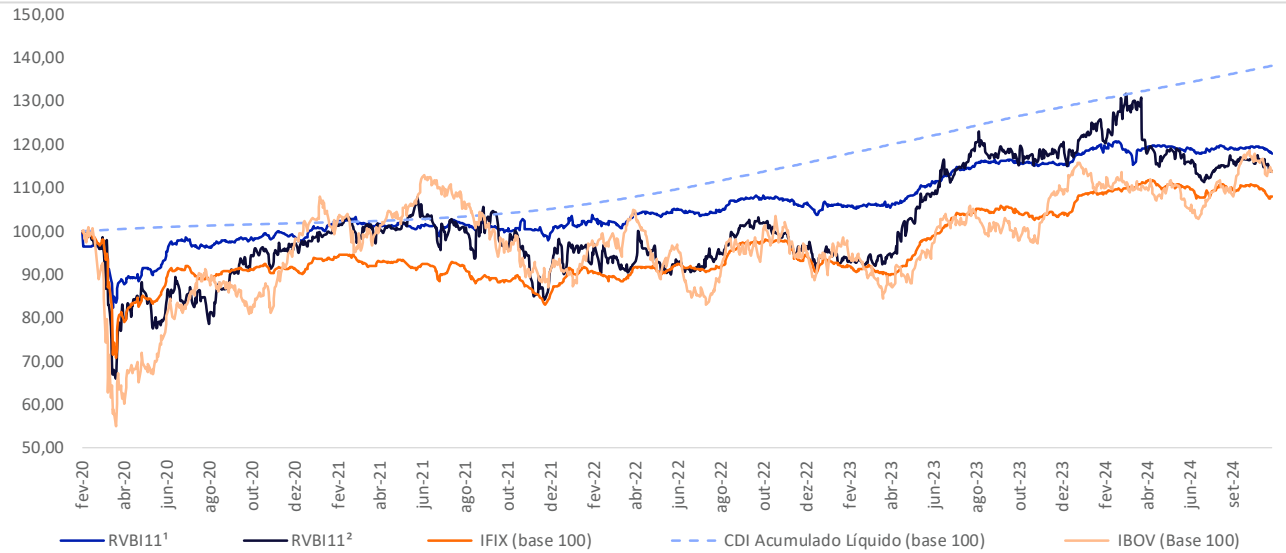


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

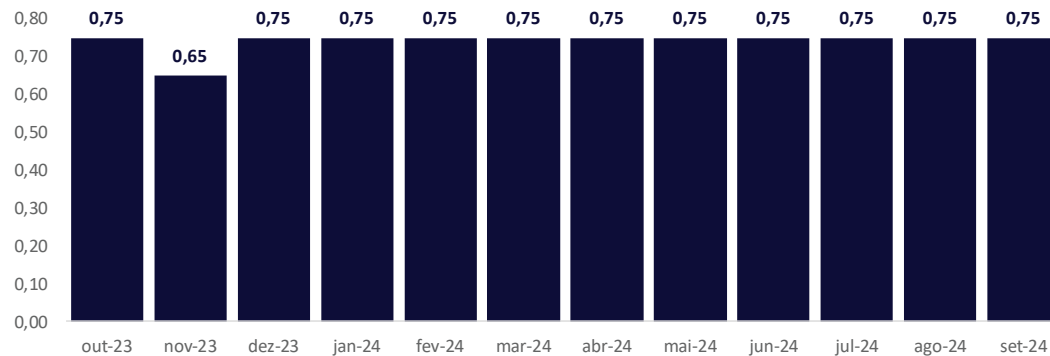


RENDIMENTOS

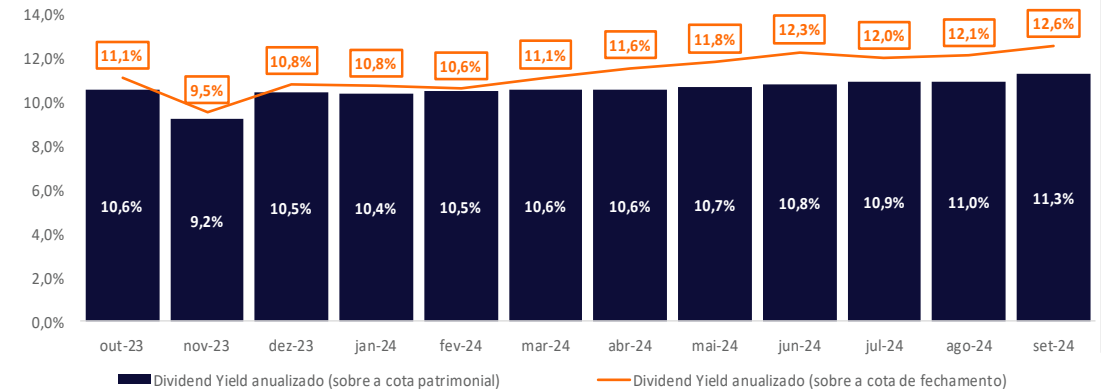
PERFORMANCE ACUMULADA



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



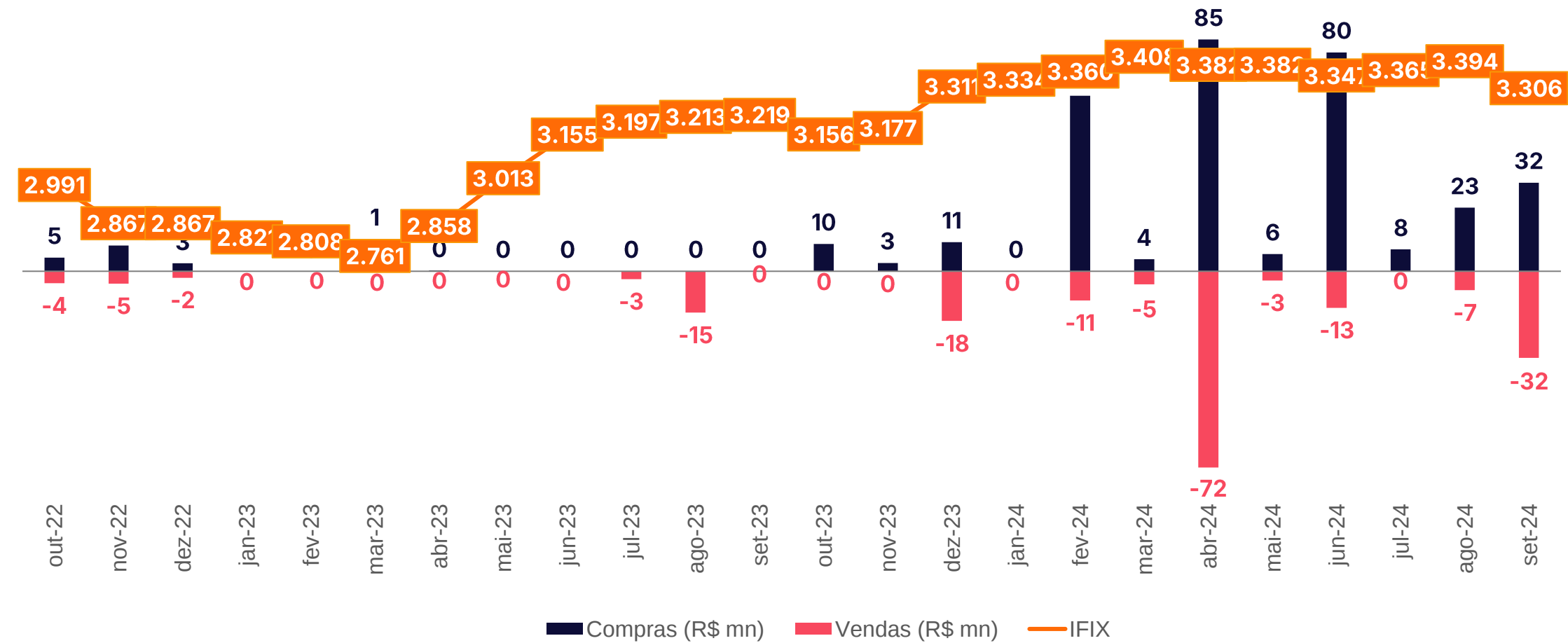
DIVIDEND YIELD



	Setembro/24	2024	12 meses	Desde o Início ³
Patrimônio Líquido ⁴	-2,0%	0,3%	2,0%	18,1%
Cota ^{4,5}	-2,4%	-5,5%	-2,9%	10,1%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	8,1%
CDI Acumulado Líquido	0,7%	6,7%	9,3%	38,4%
Ibovespa	-3,1%	-1,8%	13,1%	13,9%

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIs (últimos 24 meses)

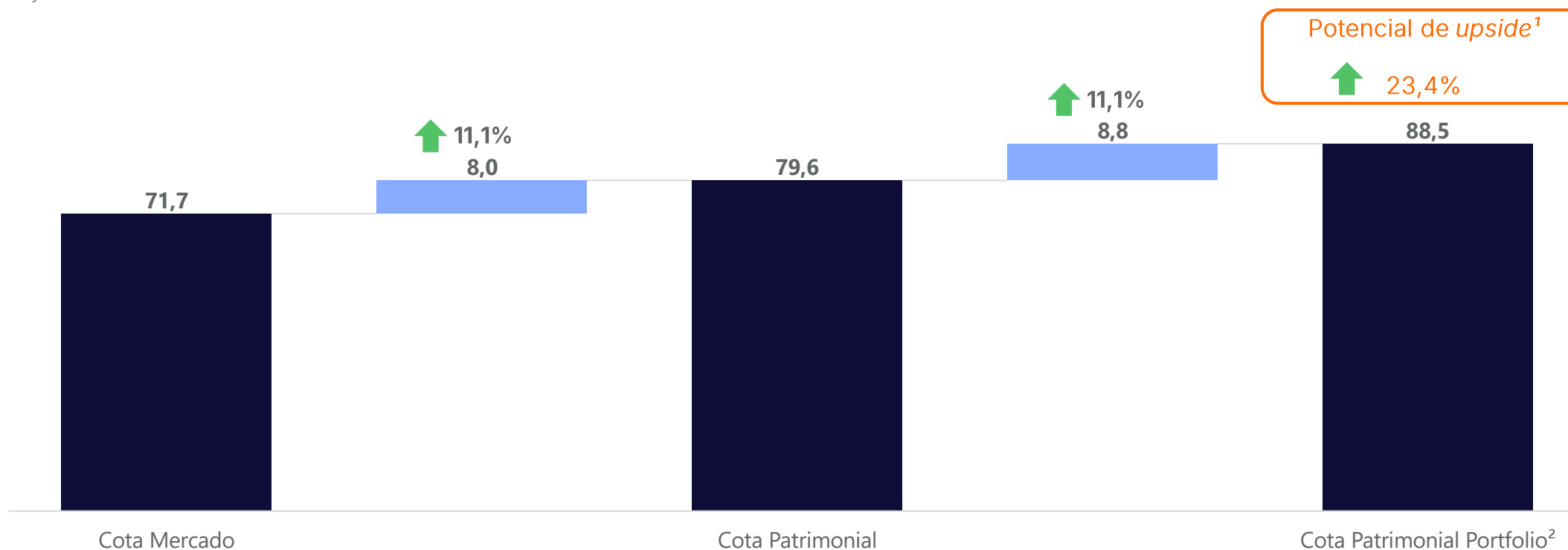




RENTABILIDADE

POTENCIAL UPSIDE

A cota patrimonial do Fundo reflete a cotação a mercado dos FIIs que compõem sua carteira. Essas cotas negociam com um desconto em relação às suas respectivas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio, aliado ao deságio da cota de mercado do RVBI, apresenta uma oportunidade de possível valorização da cota a mercado do Fundo.

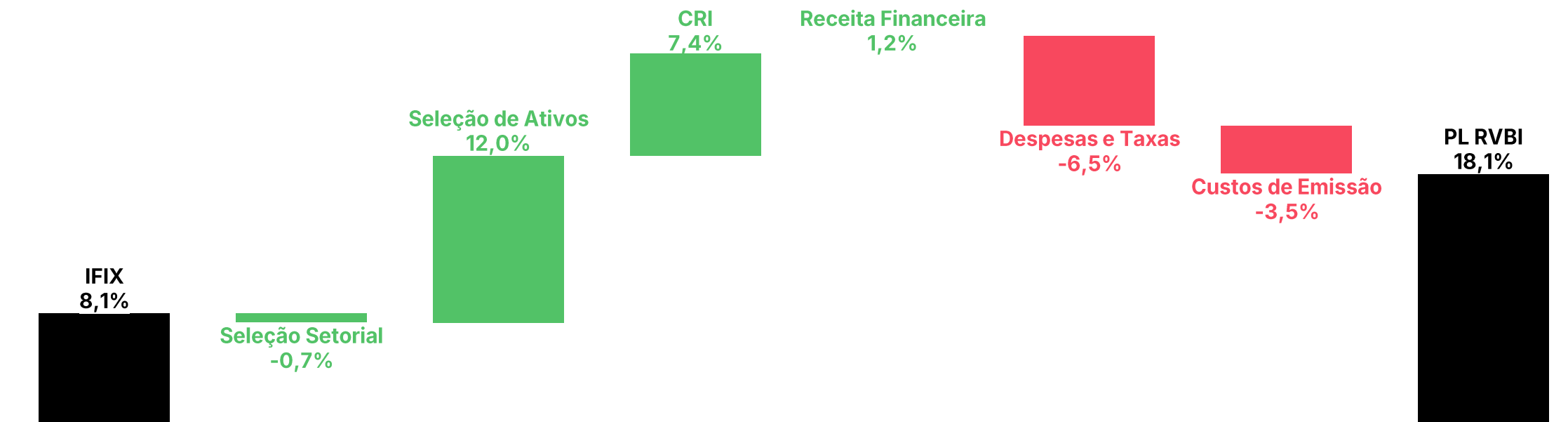




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/08/2024, o IFIX acumulou alta de +8,1%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +18,1% - esta diferença de +10,0 p.p. equivale a alpha de 1.000 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.



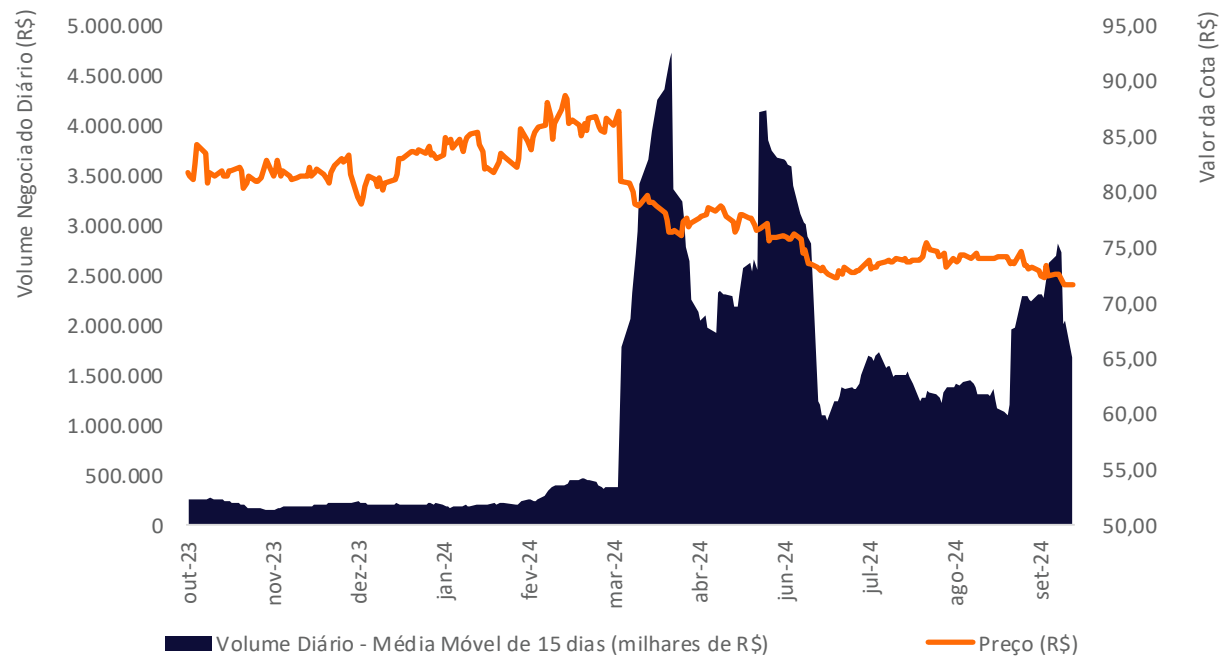
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



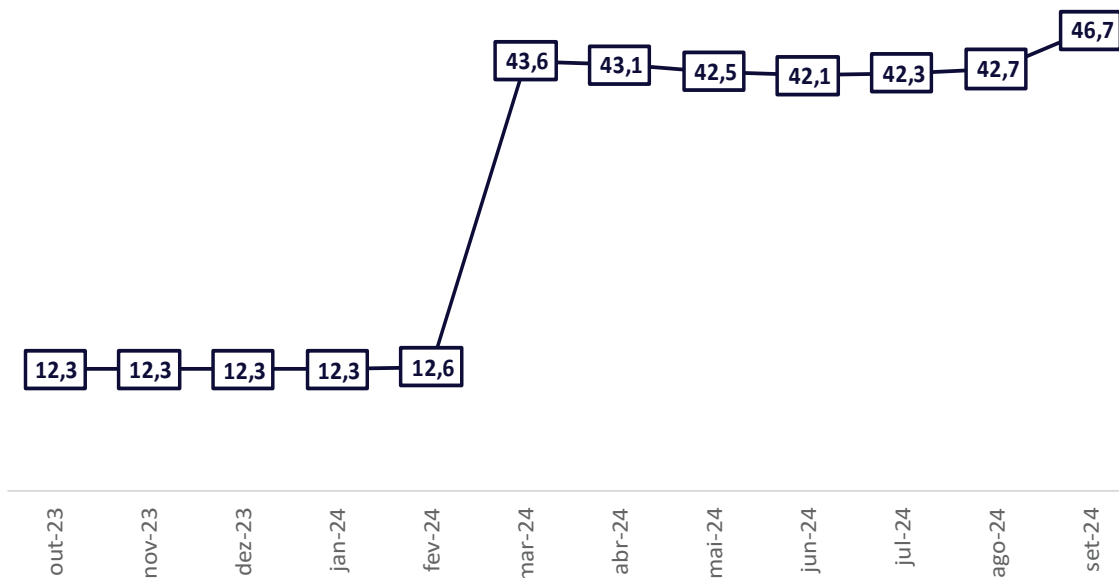
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 2,4 milhão
(6,8% do market cap a.m.)

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

RESULTADO¹



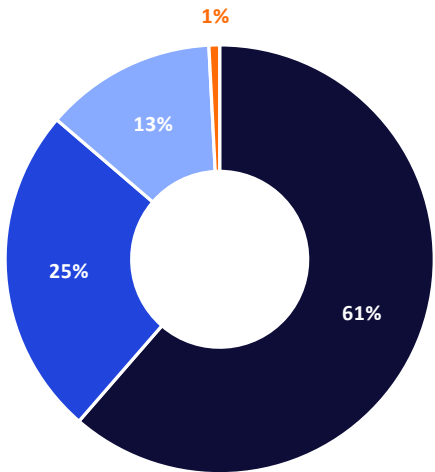
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	SET-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIs	6.066.413	0,59	38.796.760	41.471.043
Receita de ganho de capital	6.889.129	0,67	10.073.383	10.587.064
Receita com CRI	1.254.624	0,12	14.377.478	14.775.140
Receitas - Total	14.210.166	1,38	63.247.621	66.833.247
Despesas Operacionais	(992.428)	(0,10)	(5.295.156)	(5.641.611)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(992.428)	(0,10)	(5.295.156)	(5.641.611)
Resultado Operacional	13.217.739	1,29	57.952.465	61.191.636
Resultado Financeiro Líquido	66.468	0,01	1.283.072	1.420.798
Lucro Líquido	13.284.207	1,29	59.235.538	62.612.434
Reserva de Lucro	(5.577.198)	(0,54)	(3.048.592)	(3.329.488)
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	56.109.063	59.205.063
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,75		6,75	8,90
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,11	0,11

CARTEIRA DE ATIVOS

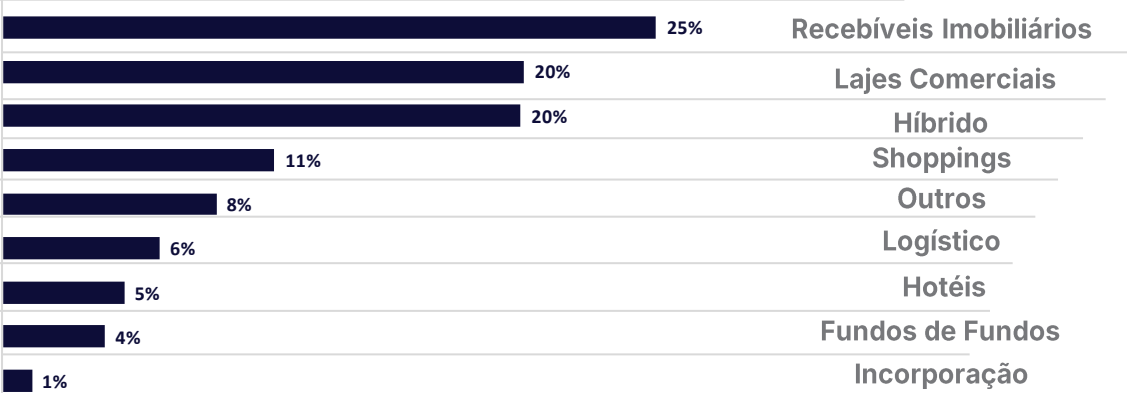
Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99% do ativo do Fundo.

ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO (% ATIVO)

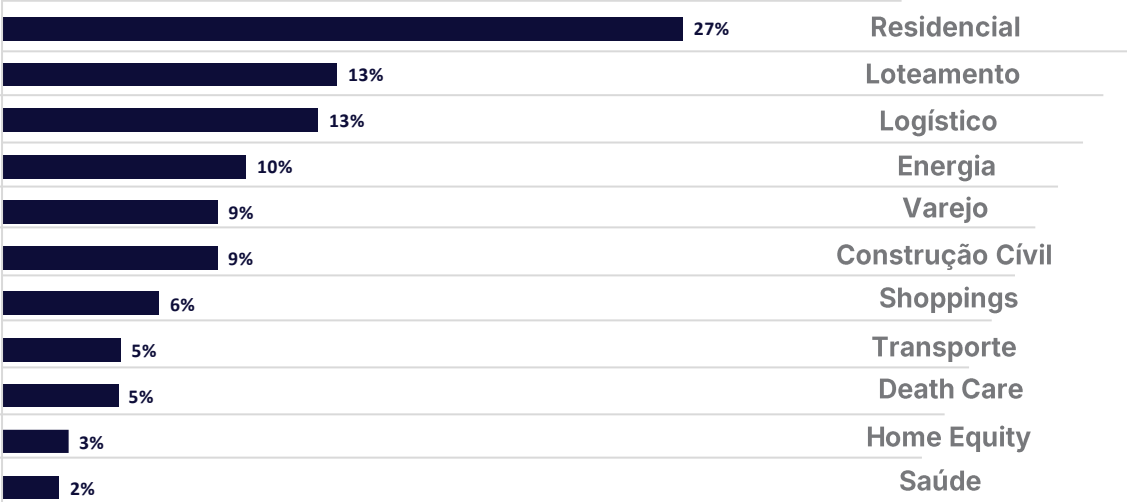


■ FIs Líquidos ■ FIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)

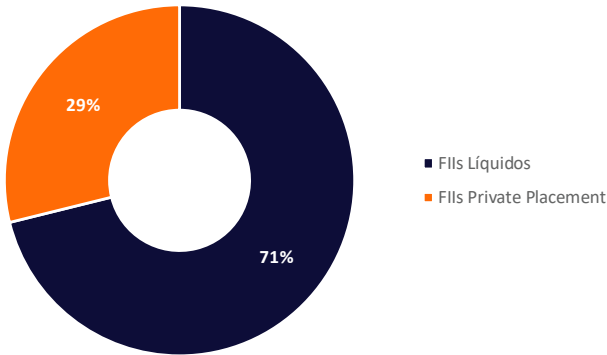


EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

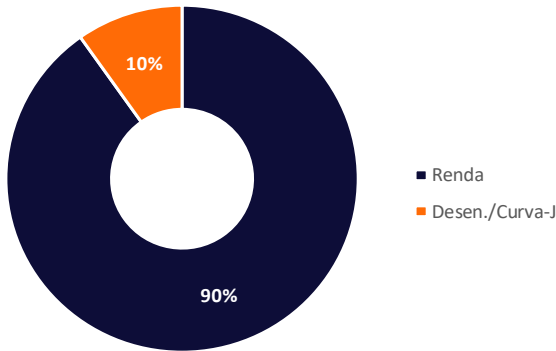


Clique aqui para
acessar nossas
[Planilhas de
Fundamentos](#)

ALOCÇÃO POR FII (% FII)



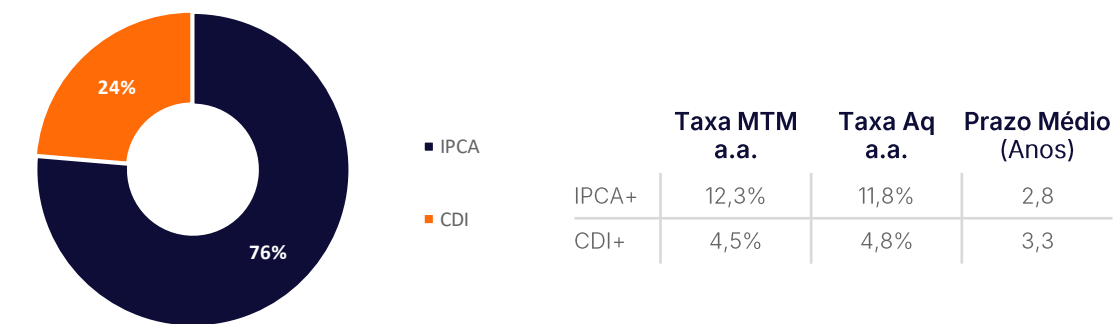
ALOCÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



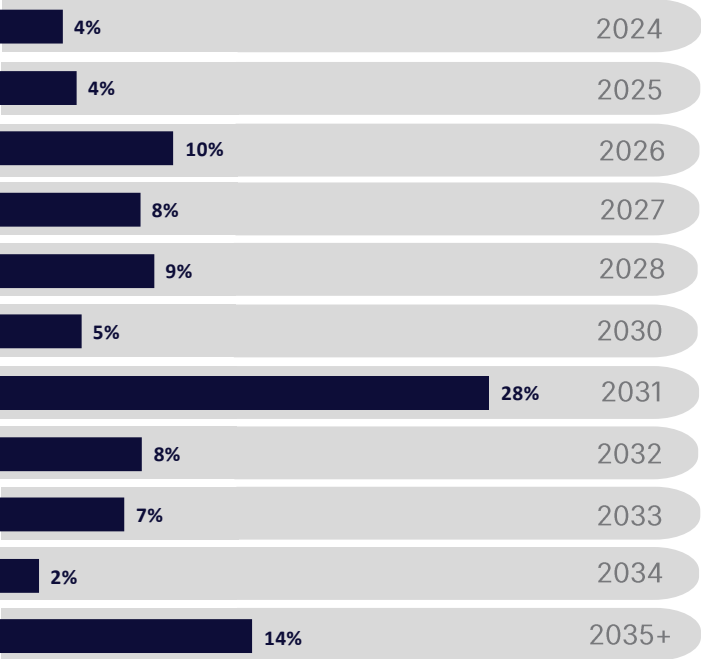
EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

FIs Líquidos TRXF11	66,3	9%
FIs Líquidos PVBI11	59,8	8%
FIs Líquidos TGAR11	34,2	5%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,9	4%
FIs Líquidos GAME11	26,9	4%
FIs Private Placement MGRI11	26,2	4%
FIs Líquidos CPSH11	25,2	4%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,7	3%
FIs Líquidos MCHY11	23,7	3%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,3	3%
FIs Private Placement PRAZO FII	21,8	3%
FIs Líquidos GZIT11	20,8	3%
FIs Líquidos BICE11	15,4	2%
FIs Líquidos VGR11	15,3	2%
FIs Private Placement VRTM11	14,7	2%
FIs Líquidos GARE11	12,7	2%
FIs Líquidos HREC11	12,3	2%
FIs Private Placement HDOF11	12,2	2%
FIs Líquidos BPML11	11,9	2%
FIs Líquidos TEPP11	11,2	2%
FIs Líquidos XPML11	11,1	2%
FIs Líquidos BLMG11	10,5	1%
FIs Líquidos KIVO11	9,3	1%
FIs Líquidos RBHG11	9,1	1%
FIs Líquidos KNIP11	9,0	1%
FIs Private Placement GRUL11	8,0	1%
FIs Líquidos AIEC11	7,5	1%
FIs Private Placement MMVE11	7,4	1%
FIs Líquidos RBRL11	7,3	1%
FIs Private Placement EMET11	7,3	1%
FIs Private Placement INDE11	7,0	1%
FIs Líquidos CVBI11	7,0	1%
FIs Líquidos JSRE11	5,8	1%
Outros FIs Líquidos	119,7	17%

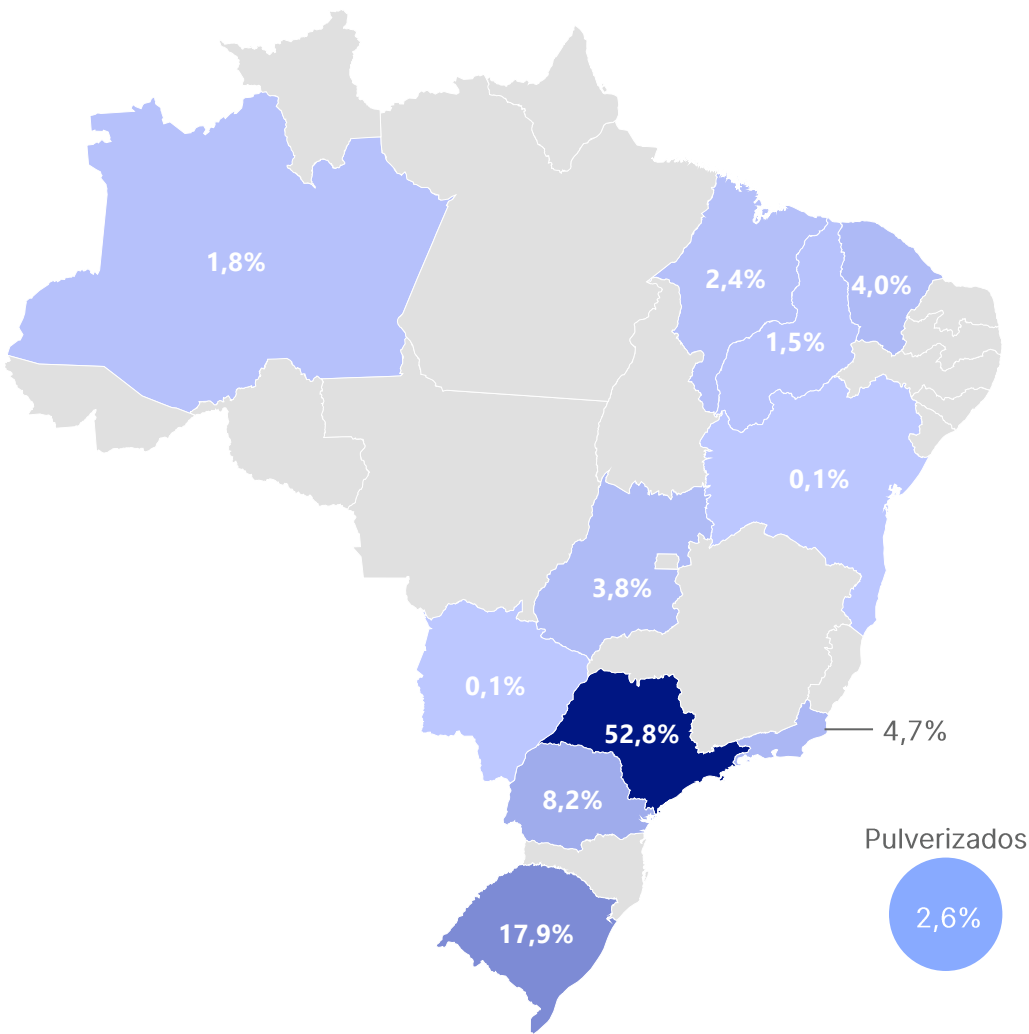
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 28,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI BIT	2,7	0,3%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	1,9	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,5%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	1,9	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Colmeia Living Garden	2,9	0,3%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	10,6%	0,4	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	15,5%	0,4	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Dwell	9,5	1,2%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	14,3%	1,7	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Helbor 97	0,9	0,1%	SP	Bari	21K0938679	CDI	2,5%	3,9%	2,9%	0,1	nov-24	AFS
CRI Manhattan II	3,0	0,4%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	17,0%	1,0	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	2,0	nov-26	FD
CRI You 2	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	2,0	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, 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.

DETALHAMENTO DE CRI



LOGÍSTICO | R\$ 13,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	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	8,7	1,1%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	10,5%	1,4	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	0,3	0,0%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	10,8%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	4,5	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	10,8%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	0,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

LOTEAMENTO | R\$ 14,2 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 Capuava	14,2	1,7%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	13,0%	3,2	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, 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



VAREJO | 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 Primato	8,8	1,1%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,6	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX GPA	0,4	0,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	8,3%	4,6	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,1 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 Melhoramentos	9,1	1,1%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,0%	9,2%	2,7	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



ENERGIA | R\$ 10,4 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	5,2	0,6%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	9,4%	3,7	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	1,1	0,1%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	4,7	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI Elleven Sub.	2,9	0,4%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	13,7%	4,7	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI New Sun Sub.	1,1	0,1%	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	20,0%	4,2	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS

SHOPPINGS | R\$ 6,7 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	1,8	0,2%	SP	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	15,4%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2 - 313	4,9	0,6%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	15,4%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, 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



TRANSPORTE | R\$ 5,1 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 Socicam	5,1	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	14,5%	2,4	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

DEATH CARE | R\$ 4,9 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 Cortel II Sr. A	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,7	jul-34	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sr. B	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,2	jul-33	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sub. A	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,6	jul-34	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sub. B	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,2	jul-33	AFI, FR, FD 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; 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\$ 2,8 milhões

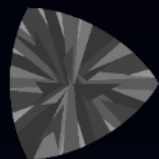
Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Wimo IV	1,0	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	9,7%	4,8	jan-37	AFI, FR, FD
CRI Wimo Sênior	1,8	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	8,6%	4,4	jan-36	AFI, FR, FD

SAÚDE | R\$ 2,4 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	2,4	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	8,7%	4,4	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.

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.