



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)

PATRIA

DEZEMBRO 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

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

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.

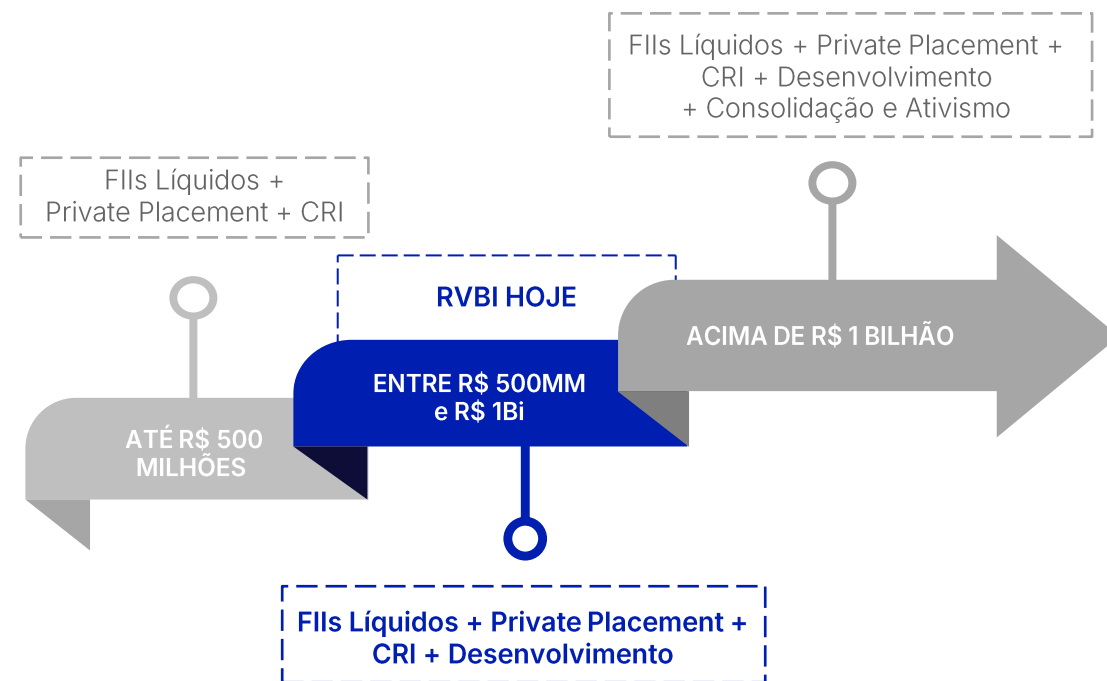
VISÃO ESTRATÉGICA

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 – DEZEMBRO 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 757,6 milhões	R\$ 73,73/cota
Valor de Mercado	R\$ 661,8 milhões	R\$ 64,40/cota
P / B	0,87x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	87,3%	
CRI (% do PL)	12,5%	



**VOLUME MÉDIO
DIÁRIO NEGOCIADO
NO MÊS**

R\$ 1,8 milhões



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,75



**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,03/cota



**NÚMERO DE
COTISTAS**

50.528

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em dezembro de 2024 o IFIX apresentou queda de 0,7% após alta volatilidade do índice no último mês do ano. Em resumo, ambas as quinzenas do mês sofreram com movimentos agudos dos fundos imobiliários. Apenas entre 1º e 15 de dezembro, o IFIX recuou -5,2%, diretamente afetado pela abertura da curva de juros futuros que chegou a 7,7% a.a. no vértice de 10 anos (principal referência de precificação dos FIIs) vs. 7,0% ao final de novembro como resposta do mercado ao risco fiscal doméstico, aos juros elevados no exterior, especialmente nos EUA, e a expectativa de pressão inflacionária local para os próximos meses, que por sua vez se reflete na expectativa de novas elevações na Taxa Selic ao longo do primeiro semestre de 2025, podendo atingir 15% a.a. - o que já está precificado pelo mercado nos títulos pré-fixados (todos com prazo superior a 2 anos negociados próximos a 15% a.a.).

A abrupta abertura na curva longa de juros afetou investidores de forma mais sensível na primeira quinzena de dezembro e, após a estabilização em meados do último mês, os FIIs ainda tiveram tempo de se recuperar parcialmente nos últimos dias de 2024. Apenas na segunda quinzena, o IFIX avançou +4,8% com *rallye* em todos os segmentos, o que pode ser interpretado como uma leitura do mercado de que o grau de desconto dos FIIs, mesmo diante do contexto macro havia sido demasiado.

Ainda assim, 2024 foi o 3º pior ano da história dos FIIs, perdendo apenas para 2013 e 2020. Nos últimos 12 meses, o IFIX recuou -5,9%, puxado pelos fundos de tijolo¹ (-8,9%), tendo sua queda suavizada pelos fundos de papel¹ (-0,9%).

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Este movimento no qual os fundos de tijolo são mais severamente afetados são típicos de períodos no qual há elevação nas taxas de juros. Isso se dá pois a renda recorrente de curto prazo distribuída pelos fundos de tijolo perde atratividade ante produtos de renda fixa. O principal indicador para avaliar um FII é a comparação do *dividend yield* de um determinado segmento (ou do IFIX como um todo) vs. a NTN-B de 10 anos. Historicamente, nos últimos 5 anos, o *dividend yield* do tijolo no IFIX esteve em 360 bps acima da NTN-B de 10 anos. Contudo, ao final de 2024, este valor estava em 405 bps, o que representa mais de 1,0 desvio-padrão acima da média histórica. Ou seja, este seria um sinal de que mesmo na métrica de renda no curto prazo, os FIIs estão “baratos”. Quando observamos setorialmente, os maiores descontos estão nas Lajes Corporativas (1,1 desvio-padrão acima da média) e shoppings (1,3 desvio-padrão acima da média). Contudo, esse indicador desconsidera o potencial de aumento da renda distribuída dos fundos de tijolo que em alguns casos pode se dar acima da inflação. Em nossa leitura, momentos como o atual, no qual há uma abertura aguda dos juros futuros e elevação da Taxa Selic, podem afetar de forma demasiada fundos imobiliários com sólidos fundamentos (localização, especificação técnica, etc.) e com capacidade de aumento da receita com aluguéis em linha ou até mesmo acima da inflação. Um bom exemplo está nas lajes corporativas e logístico.

No caso dos escritórios, observamos hoje vacância de 7% na região que contempla Faria Lima, Jardins, Itaim Bibi e JK em São Paulo¹ e preço médio pedido de R\$ 261/m² (Lajes A+). A taxa de vacância nestas regiões vem se mantendo estável abaixo de 10% nos últimos 5 anos, o que tem elevado severamente os preços após o fim da pandemia (16,2% nos últimos 2 anos vs. 9,7% do IPCA acumulado no mesmo período). Importante destacar ainda que estamos falando de preço médio e não é raro encontrar os melhores edifícios destas regiões, especialmente aqueles com endereço específico na Faria Lima, registrando novos contratos acima de R\$ 300/m². Ainda assim, fundos como o PVBI11, principal fundo alocado nas regiões mencionadas acima, maior fundo de lajes corporativas da bolsa e principal posição do RVBI11 no setor (8% do PL), está sendo negociado próximo a R\$ 25 mil/m² de preço implícito por cota vs. transações recentes de compra e venda de imóveis na região entre R\$ 44 mil e R\$ 50 mil/m². Já os fundos de logística, por sua vez, embora encontrem-se menos descontados do que os de lajes, também são um bom exemplo de descolamento entre fundamento e preço. Tendo como referência o raio 30 e os ativos A e A+¹, o preço médio pedido atingiu R\$ 30,88/m² (+17,6% em 24 meses) e a vacância de 8,7%, sendo este o menor patamar em 2 anos. Traduzindo isso para o universo dos FIIs, é possível observar fundos com alta exposição a estas regiões sendo negociados abaixo de R\$ 3 mil/m² - ou seja, abaixo do custo de reposição, sendo este um bom indicador para regiões com baixa vacância e alta demanda por área.

A escolha das regiões mencionadas acima como exemplo não foi à toa. Ela se deu por se tratarem das regiões nas quais estão os melhores ativos, há forte barreira de entrada para novos desenvolvimentos, possuem inquilinos com menor risco de crédito, etc. Ou seja, apenas pelos breves exemplos acima, podemos assumir que o contexto de mercado atual permite ao investidor uma estratégia de alocação em excelentes ativos imobiliários abaixo do seu valor intrínseco e, ainda com altos *dividend yields* (todos os setores acima de 10%, em média) e potencial de ganho de capital futuro. Além disso, no caso de uma eventual desaceleração econômica em 2025 como resultado da elevação do juro básico, estes inquilinos, setores e imóveis de melhor perfil são os mais defensivos em termos de vacância, risco de inadimplência, etc. O mesmo se aplica aos shoppings centers e demais segmentos imobiliários.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Já no caso dos fundos de papel, seguimos mantendo uma porção relevante de nossa alocação como uma estratégia defensiva neste momento. Isso porque, especialmente ao longo do 1º semestre de 2025 com as próximas reuniões do Copom, especialmente as de 29/jan e 19/mar, espera-se uma alta de 1,0 p.p. em cada um dos encontros, elevando a Taxa Selic dos atuais 12,25% para 14,25% a.a. Por mais que estas previsões já estejam razoavelmente precificadas pelo mercado, é natural que ocorra certa volatilidade nos FIIs na sua efetivação. Ao final de dezembro, nossa carteira de CRI representava cerca de 12% (detalhes na Pág. 17) do PL do fundo e nossa alocação em FIIs de CRI 25% do PL. Assim, nossa exposição consolidada ao setor é de aproximadamente 38%. Nossa opção ao longo dos últimos meses foi de aumentar a exposição indireta ao setor uma vez que o mesmo encontrava-se descontado em relação ao seu valor patrimonial (P/PL ~0,86x em média ao final de dezembro), sendo mais atrativa a locação em fundos de CRI, tanto pelo desconto quanto pela liquidez. Além disso, a alta do IGP-M, do IPCA e do CDI nos próximos meses pode trazer ganhos de curto prazo interessantes no setor.

No tocante especificamente ao RVBI11, apesar da queda do mercado, nosso portfólio se provou resiliente e superou o IFIX em 2024. O PL do fundo apresentou queda de -3,9% vs. -5,9% do índice. Em dezembro, a queda foi de -0,9% vs. -0,7% do *benchmark*. Às vésperas de completar 5 anos desde seu início em fevereiro de 2020, o RVBI11 acumula retorno de +14,4% vs. apenas +1,9% do IFIX no mesmo período. Acerca do giro de carteira, desde abril/24, quando encerramos o processo de consolidação dos fundos BLMR11, BLMC11, MORE11 e MORC11, giramos cerca de 31% do PL do fundo, ou R\$ 267 milhões. Contudo, diante de um mercado extremamente volátil, optamos por não realizar giros na carteira em dezembro.

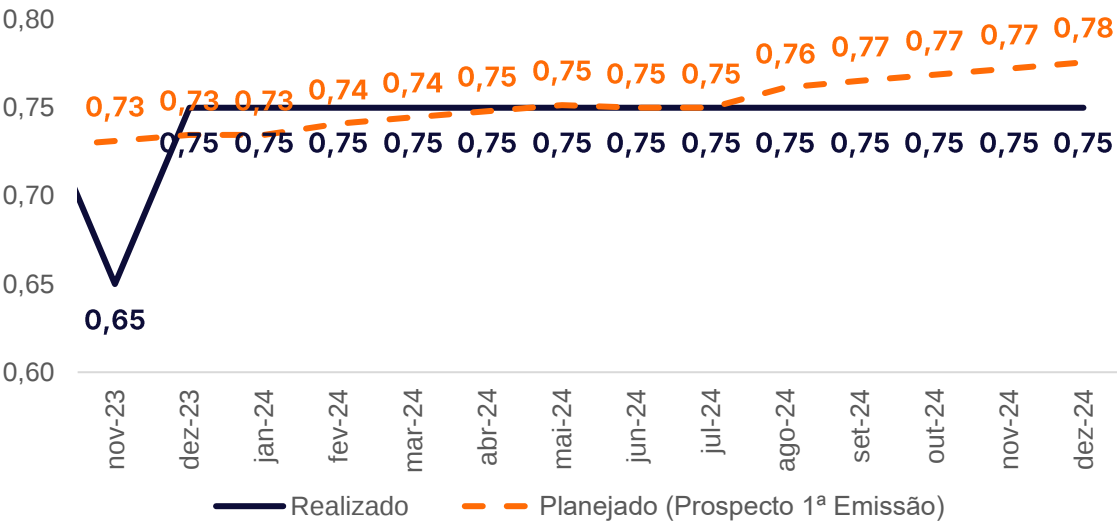
Mesmo sem giro na carteira, mantivemos o rendimento em R\$ 0,75/cota, o que representa *dividend yield* de 14,0% sobre o valor de mercado das cotas ou 12,2% sobre o valor patrimonial. Do montante distribuído, cerca de R\$ 0,70/cota foram provenientes do resultado recorrente do fundo e os R\$ 0,05/cota restantes oriundo de reserva de lucro. Ao final de dezembro, a reserva de lucros do RVBI11 era de R\$ 0,03/cota.

Além do montante em reserva, o fundo ainda conta com R\$ 0,39/cota de ganho de capital não-realizado. Para os próximos meses, diante da perspectiva de mercado desafiador enquanto perdurar um novo ciclo de alta da Selic, seguiremos com a estratégia de i) realizar alocações estratégicas de médio e longo prazo, aproveitando os elevados descontos observados em fundos líquidos com elevada qualidade imobiliária e ii) buscar elevar ao máximo o rendimento recorrente da carteira do RVBI11 para reduzir a dependência do ganho de capital de curto prazo na composição do rendimento mensal. Atualmente, o rendimento recorrente do fundo está em cerca de R\$ 0,69/cota.

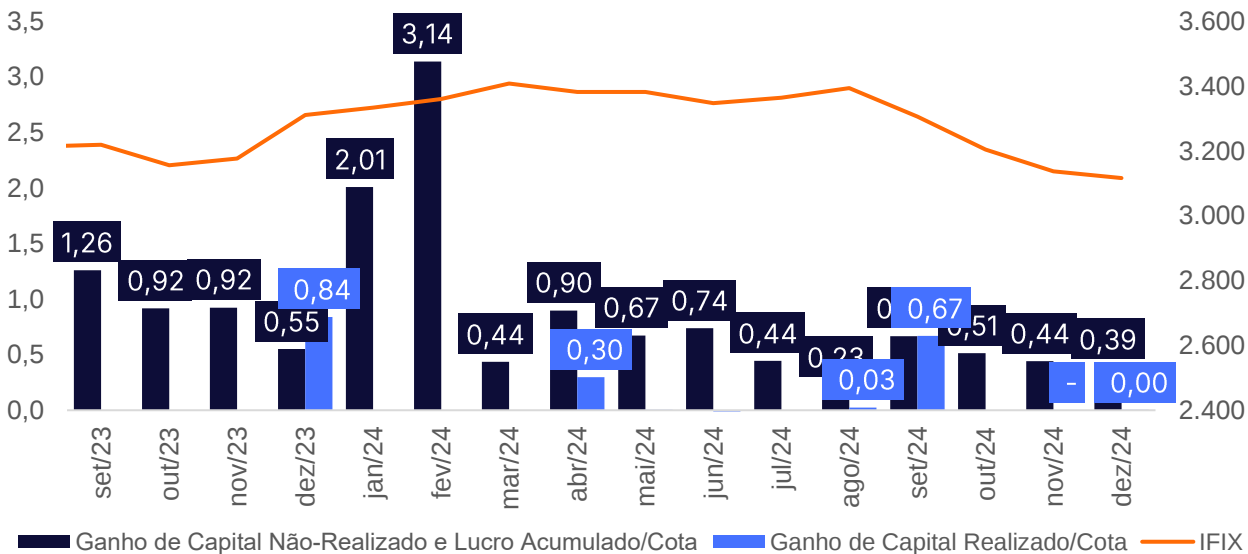
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de dezembro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor, pelo 12 mês consecutivo. Este valor representa um *dividend yield* de 12,2% sobre o patrimônio líquido e de 14,0% sobre o valor de mercado do fundo, mantendo ainda R\$ 0,03/cota em fundo de reserva de ganho de capital realizado, além de adicionais R\$ 0,39/cota de ganho de capital não-realizado.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS.
PROJETADO EM PROSPECTO¹



GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA¹

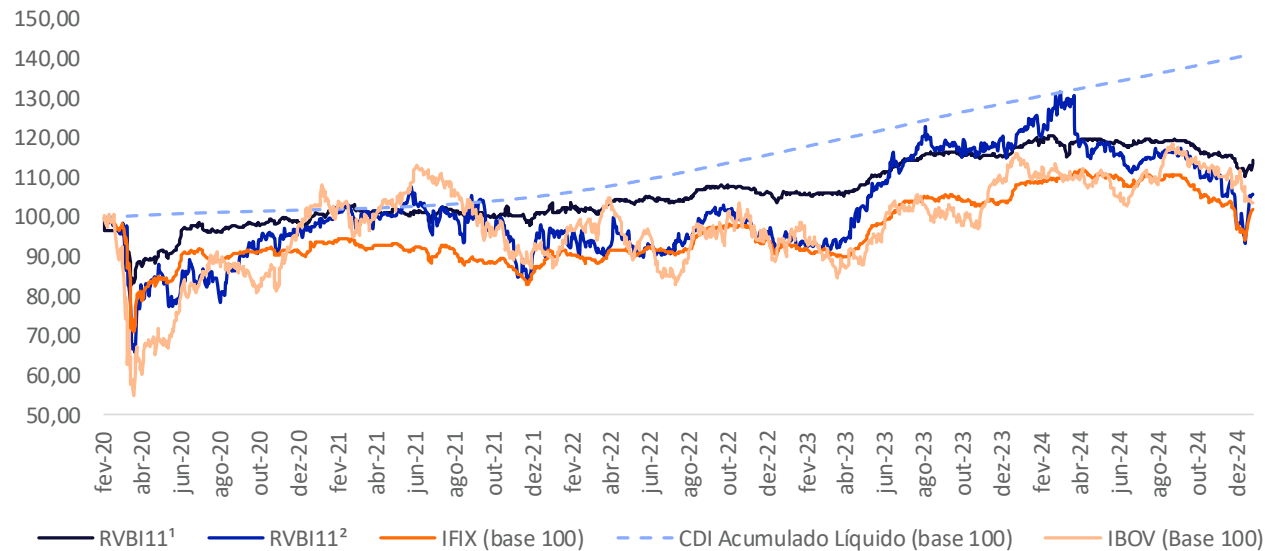


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

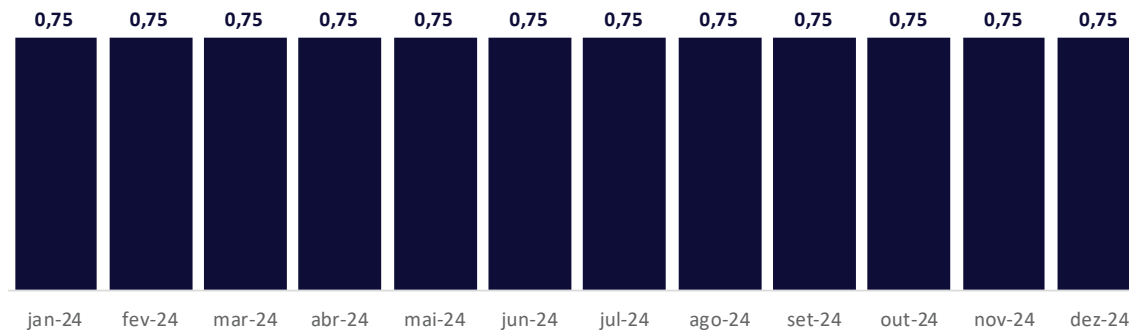


RENDIMENTOS

PERFORMANCE ACUMULADA



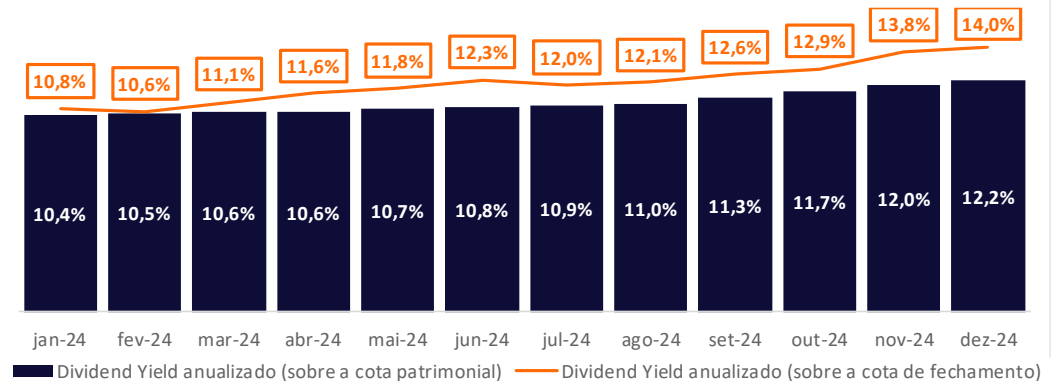
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



Dezembro/24 2024 12 meses Desde o Início³

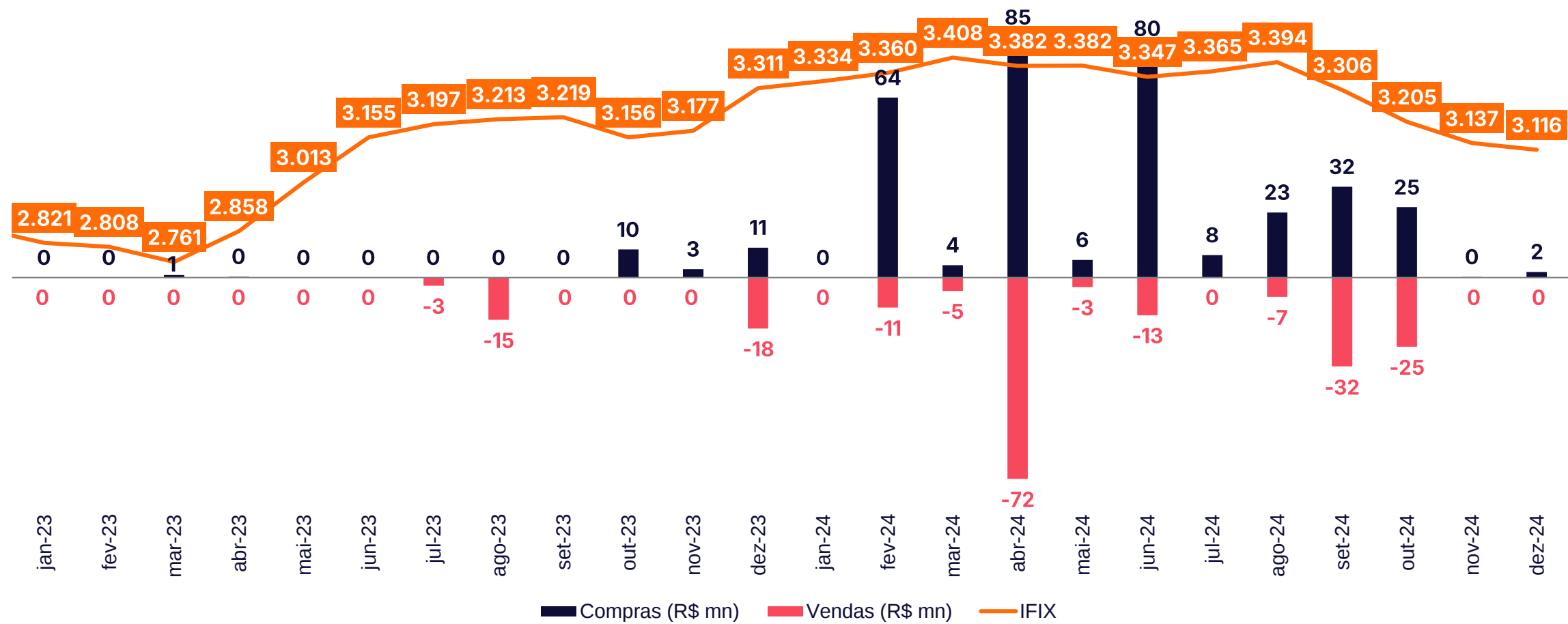
Patrimônio Líquido ⁴	-0,9%	-3,9%	-3,9%	14,4%
Cota ^{4,5}	-0,4%	-11,6%	-11,6%	5,1%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%	1,9%
CDI Acumulado Líquido	0,8%	9,1%	9,1%	41,3%
Ibovespa	-4,3%	-10,4%	-10,4%	3,9%

DIVIDEND YIELD



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIs (últimos 24 meses)

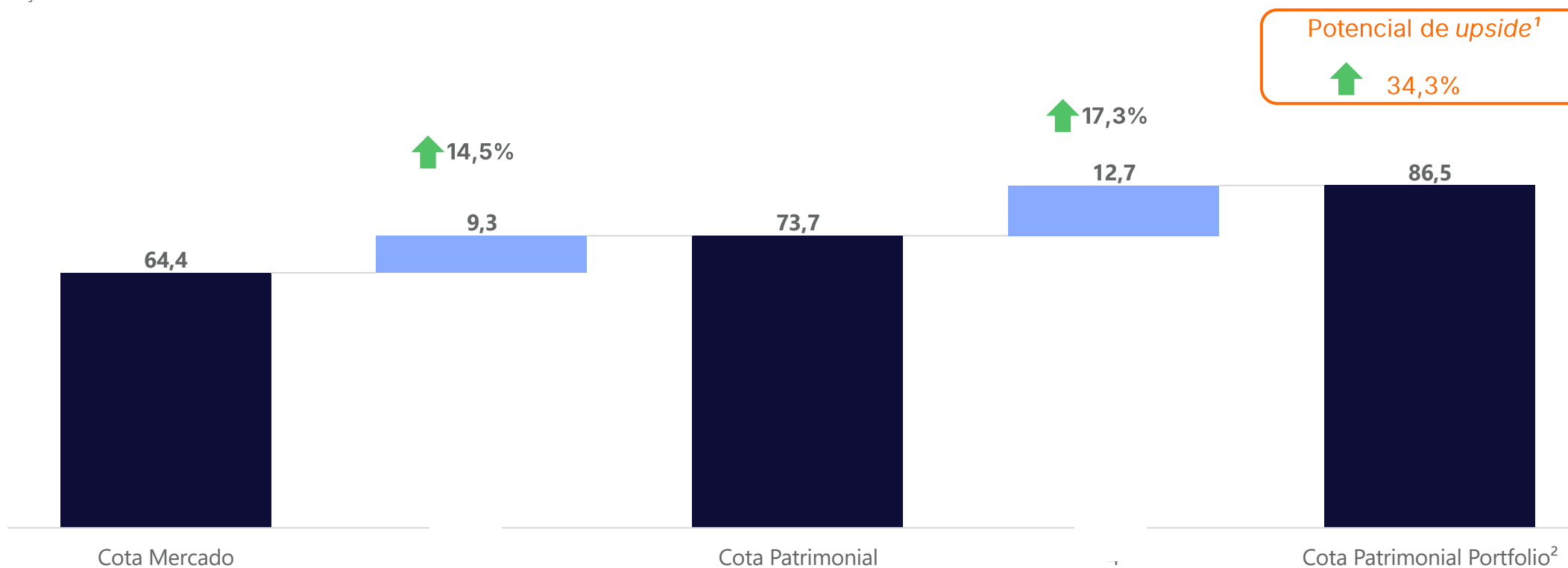




RENTABILIDADE

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.

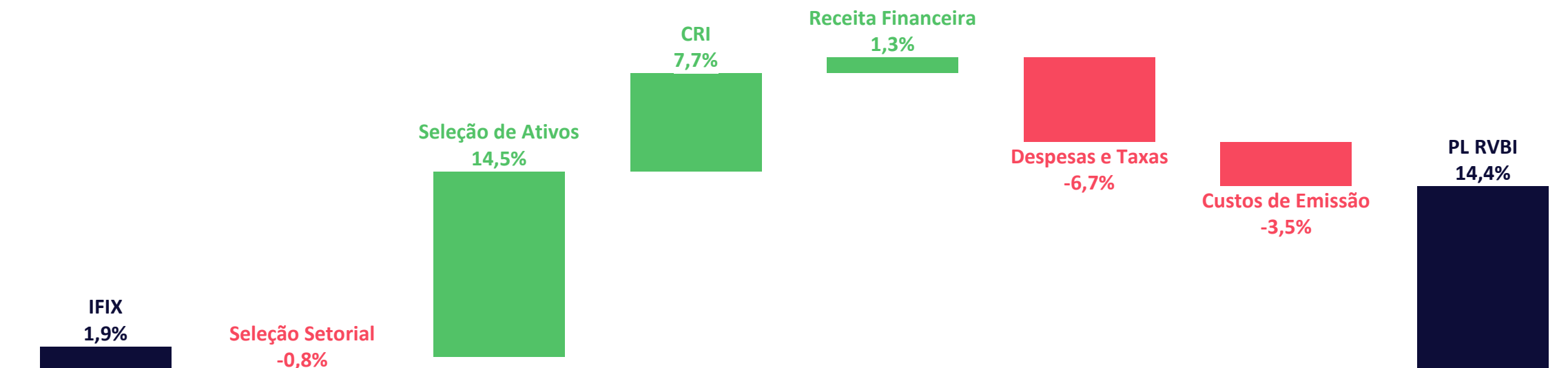




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/12/2024, o IFIX acumulou alta de +1,9%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +14,4% - esta diferença de +12,5 p.p. equivale a alpha de 1.250 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.



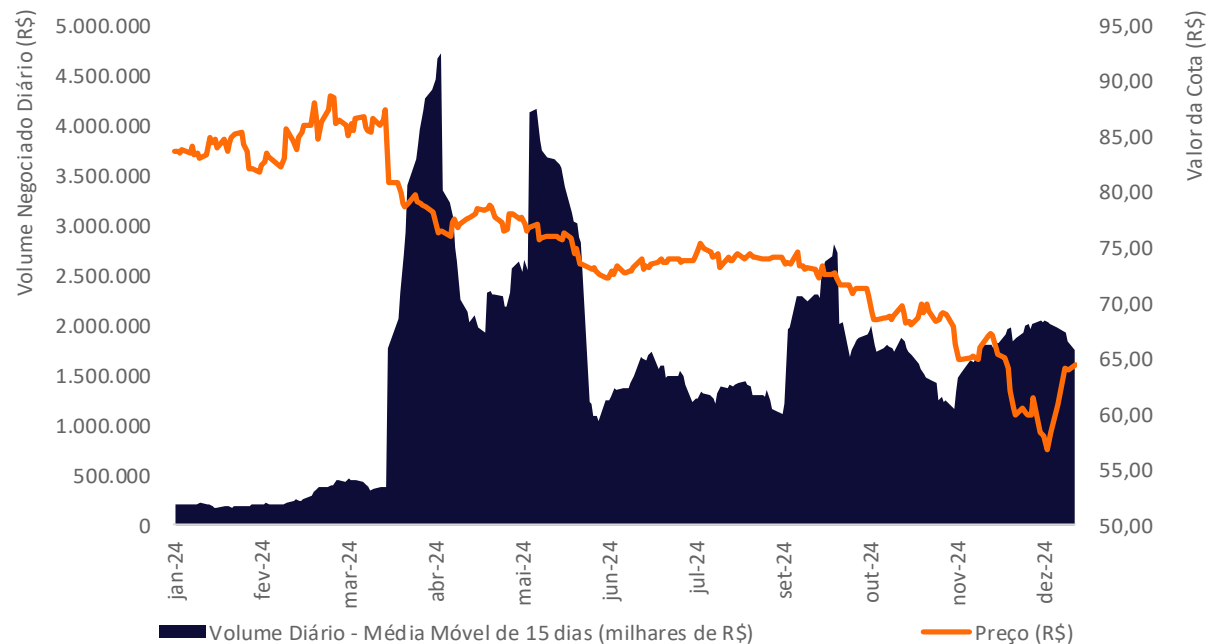
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



LIQUIDEZ

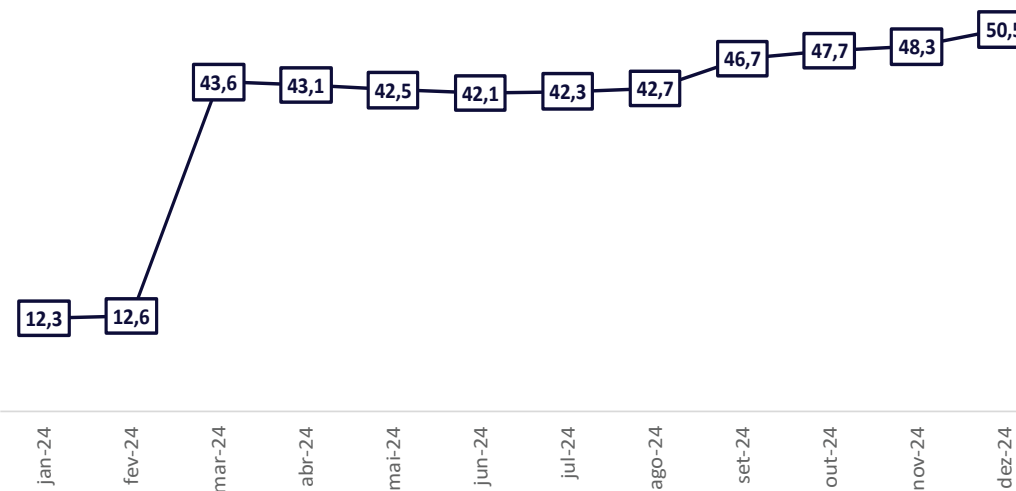
ADTV de R\$ 1,8 milhão
(5,3% do market cap ao final do mês)

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



RESULTADO¹



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,03/cota

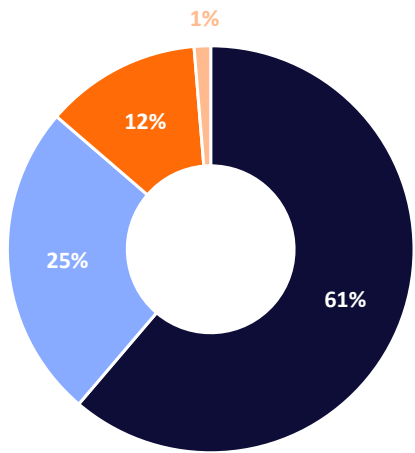
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIs	6.273.941	0,61	57.224.176	57.224.176
Receita de ganho de capital	46	0,00	10.061.593	10.061.593
Receita com CRI	1.681.067	0,16	18.684.197	18.684.197
Receitas - Total	7.955.055	0,77	85.969.967	85.969.967
Despesas Operacionais	(895.556)	(0,09)	(8.157.450)	(8.157.450)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(895.556)	(0,09)	(8.157.450)	(8.157.450)
Resultado Operacional	7.059.499	0,69	77.812.517	77.812.517
Resultado Financeiro Líquido	186.051	0,02	1.536.064	1.536.064
Lucro Líquido	7.245.550	0,71	79.348.581	79.348.581
Reserva de Lucro	461.459	0,04	(118.491)	(118.491)
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	79.230.090	79.230.090
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,75		9,00	9,00
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,11	0,11

CARTEIRA DE ATIVOS

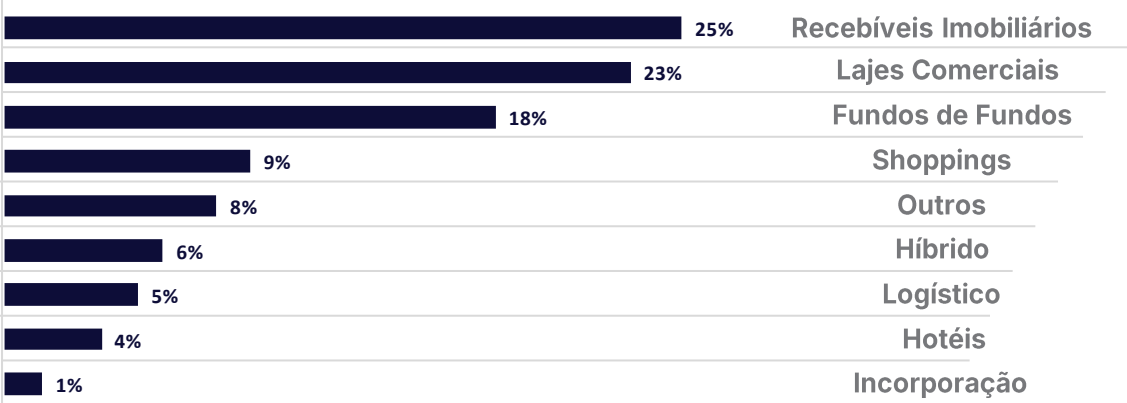
Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 100% do ativo do Fundo.

ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO (% ATIVO)

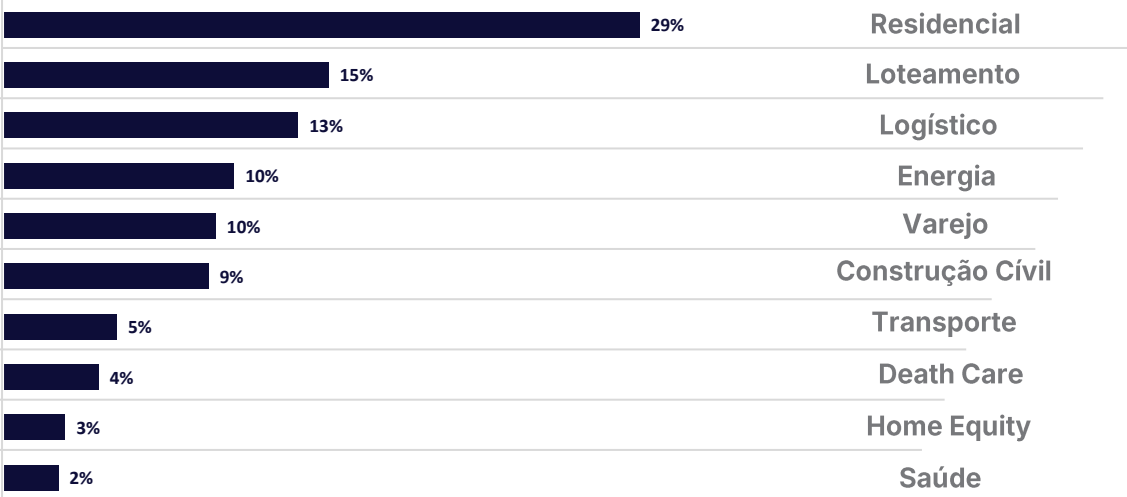


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)

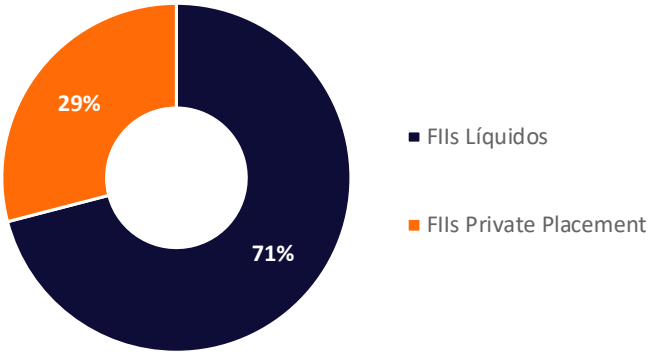


EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

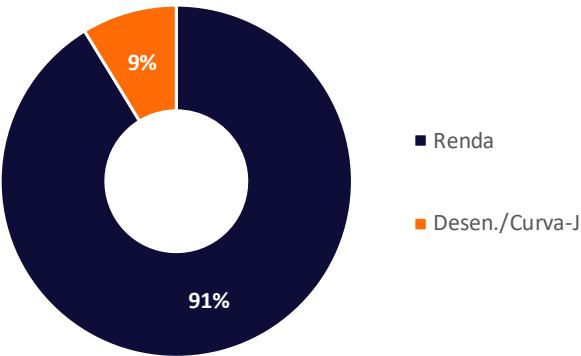


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



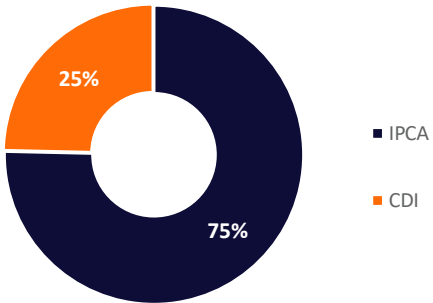
ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

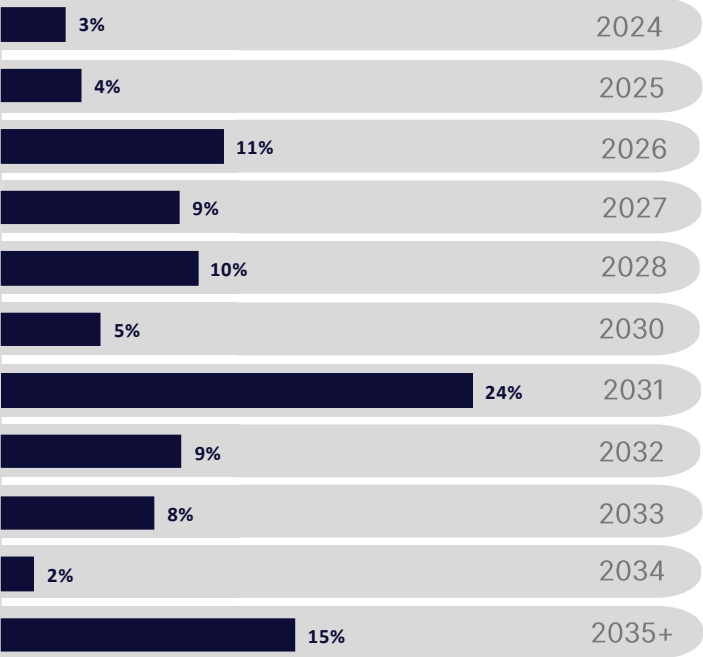
FIs Líquidos TRXF11	64,6	9,8%
FIs Líquidos PVBI11	54,4	8,2%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,8	4,8%
FIs Private Placement MGRI11	26,9	4,1%
FIs Líquidos TGAR11	26,9	4,1%
FIs Líquidos GAME11	24,7	3,7%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,2	3,5%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,3	3,4%
FIs Private Placement PRAZO FII	22,3	3,4%
FIs Líquidos SUNO FII	22,0	3,3%
FIs Líquidos CPSH11	22,0	3,3%
FIs Líquidos MCRE11	21,0	3,2%
FIs Líquidos GZIT11	16,6	2,5%
FIs Líquidos BICE11	15,4	2,3%
FIs Líquidos VGRI11	12,9	2,0%
FIs Private Placement VRTM11	12,0	1,8%
FIs Líquidos GARE11	11,9	1,8%
FIs Líquidos HREC11	11,3	1,7%
FIs Líquidos TEPP11	10,3	1,6%
FIs Líquidos XPML11	10,1	1,5%
FIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	10,0	1,5%
FIs Líquidos BPML11	9,8	1,5%
FIs Líquidos KNIP11	8,6	1,3%
FIs Private Placement INDE11	8,5	1,3%
FIs Líquidos RBHG11	7,8	1,2%
FIs Private Placement MMVE11	7,8	1,2%
FIs Líquidos KIVO11	7,0	1,1%
FIs Private Placement EMET11	7,0	1,1%
FIs Líquidos BLMG11	7,0	1,1%
FIs Líquidos CVBI11	6,6	1,0%
FIs Líquidos AIEC11	6,6	1,0%
FIs Líquidos HGCR11	6,3	1,0%
FIs Líquidos RBRL11	6,3	0,9%
Outros FIs Líquidos	99,1	15%

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)

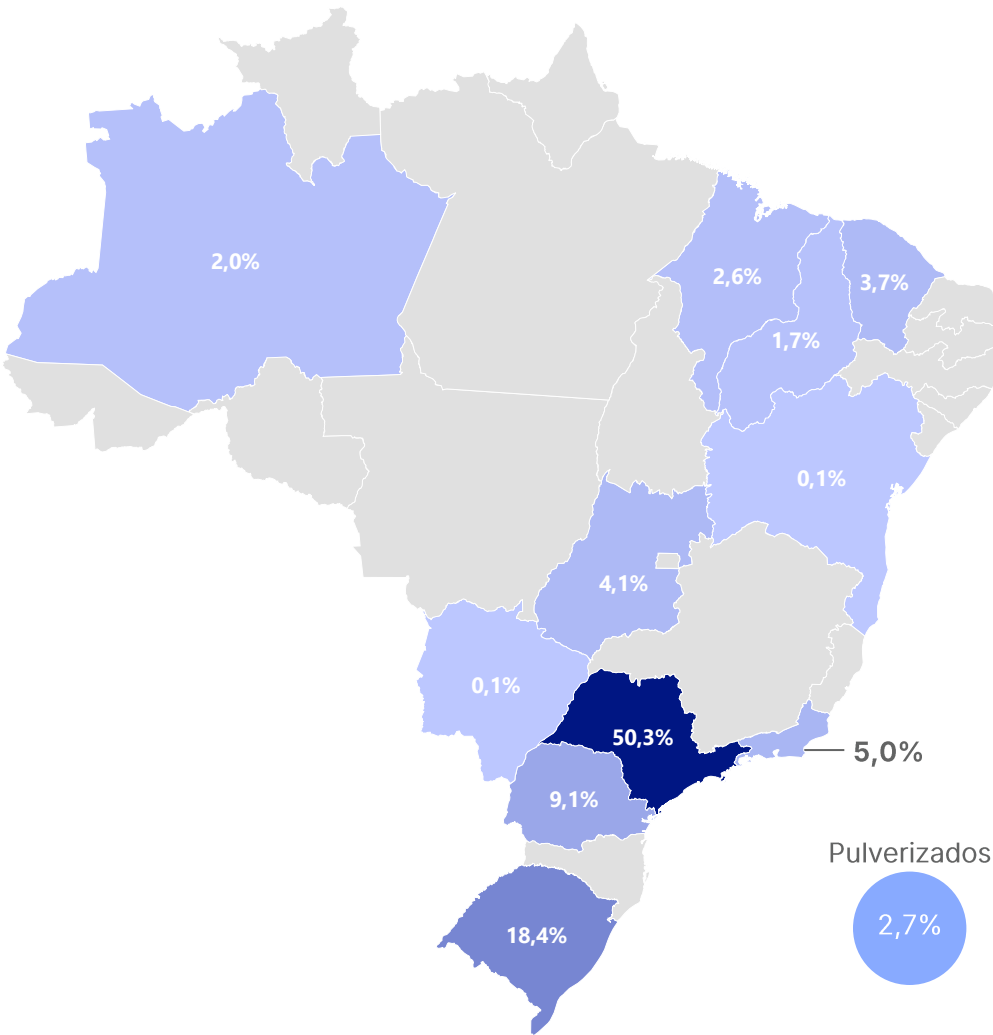


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	13,2%	11,6%	2,5
CDI+	4,6%	4,9%	3,2

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 27,1 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 Dwell	9,4	1,2%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	15,6%	1,5	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,6%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	1,7	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Manhattan II	3,1	0,4%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	16,1%	0,7	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI BIT	2,7	0,4%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	1,7	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,5	nov-26	FD
CRI Colmeia Living Garden	2,0	0,3%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	9,7%	0,2	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,3%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	14,6%	0,2	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI You II	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	1,8	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\$ 12,6 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	8,6	1,1%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	11,7%	1,2	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	4,0	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	4,5%	5,9%	6,1%	2,7	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\$ 13,8 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 Capuava	13,8	1,8%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	14,4%	3,0	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\$ 9,0 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 Primato	8,7	1,1%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,4	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%	9,7%	4,4	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS.

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 8,7 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 Melhoramentos	8,7	1,2%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	10,5%	2,6	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\$ 9,8 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 Athon	5,0	0,7%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,8%	3,6	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	3,8	0,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	15,0%	4,5	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI New Sun Sub.	1,0	0,1%	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	21,4%	3,9	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.

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

TRANSPORTE | R\$ 4,8 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 Socicam	4,8	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	15,7%	2,3	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

HOME EQUITY | R\$ 2,6 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 Wimo Sênior	1,7	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,9%	4,2	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	0,9	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	10,9%	4,6	jan-37	AFI, 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	2,3	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	10,1%	4,2	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.

COMENTÁRIOS: CRI

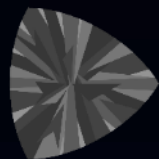


CRI Medabil | R\$ 4,0 milhões (0,5% do PL)

Com relação ao CRI Medabil, no relatório de maio/24 foi informado que: (i) a Medabil estava em recuperação judicial, (ii) que devido à recuperação judicial, a Medabil estava sem pagar aluguel, e que (iii) que estavam em vias os tramites necessários para a liberação do seguro fiança da operação. Com relação aos pontos acima, atualizamos que em setembro/24 foi recebido o primeiro pagamento da seguradora (referente aos valores acumulados em atraso até o momento) e que, desde então, mensalmente, estão sendo realizados os tramites necessários para que os novos alugueis em atraso sejam cobertos pela seguradora. Quanto ao CRI, informamos que hoje a operação encontra-se adimplente, com os valores do seguro sendo utilizados para pagamento do CRI, conforme previsto nos documentos da operação.

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.