

Relatório Gerencial

RVBI11

VBI REITS Multiestratégia FII

Abril 2025

Informações Gerais RVBI11

Abril 2025

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

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.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Fevereiro 2020

Código de Negociação

RVBI11

Cotas Emitidas

10.276.012

Prazo

Prazo Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Público Alvo

Investidores em geral

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e 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

PL Médio 12M*

R\$ 800,3 milhões

[Acesse a cota diária do Fundo](#) ➡

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#) ➡

[Cadastre-se no mailing](#) ➡

[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#) ➡

Informações gerais

realestate.patria.com 2

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a março. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação em 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,5%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores, e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar segue se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14.75% a.a. em maio.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o *yield* médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Resumo RVBI11

PÁTRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 778,7 milhões	R\$ 75,8 milhões	0,90x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 704,5 milhões	R\$ 68,56/cota	

FII (% do PL)	86,2%	98,04% Em Ativos Alvo
CRI (% do PL)	11,8%	

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 0,9 milhões	R\$ 0,70	R\$ 0,11/cota	52.580

Comentário da Gestão

Prezado cotista, neste mês os relatórios dos fundos geridos pelo Pátria RE passaram por um processo de padronização, o que resultou em um prazo de entrega um pouco maior do que o habitual. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a didática e qualidade das informações. Notem que alguns conceitos e formatos de apresentação foram ajustados, e os termos utilizados estão devidamente referenciados em nosso glossário. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (@ri.re@patria.com).

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

No tocante à performance do RVBI em abril, o Fundo¹ apresentou retorno de +7,7%, vs. +3,0% do IFIX. No mesmo período o PL do fundo avançou +1,7% e, mesmo com valorização das cotas acima da variação positiva do PL, o RVBI encerrou o mês com relação P/VP de 0,90x. O fundo segue com performance acumulada acima do benchmark, com retorno acumulado² de +25,6% desde o início em fevereiro de 2020 vs. +11,6% do IFIX.

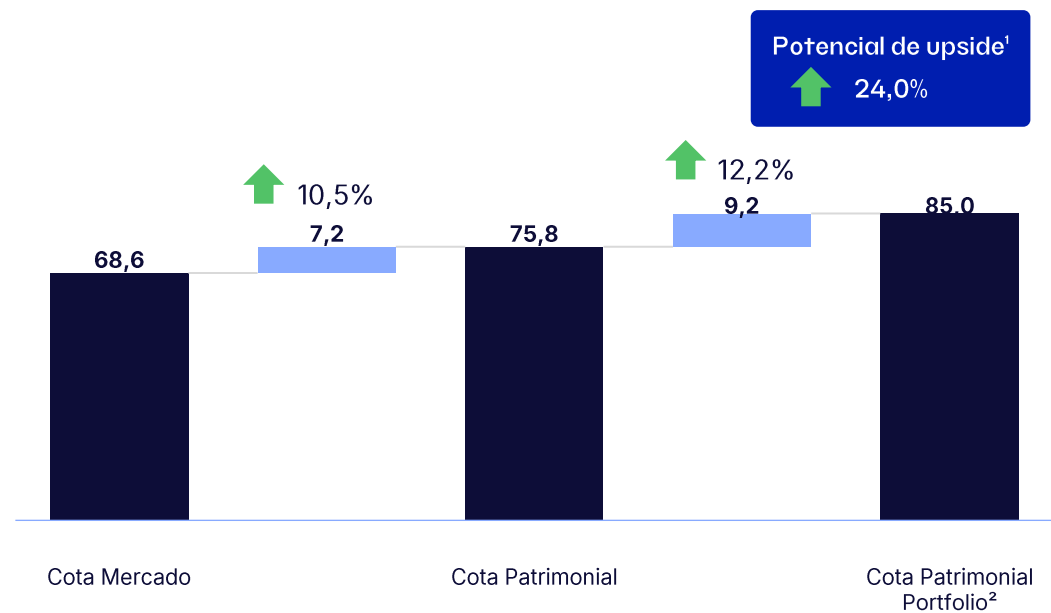
RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em relação aos rendimentos do Fundo, mantivemos a distribuição em R\$ 0,70/cota, em linha com nossa estratégia de distribuição de rendimentos no patamar da renda recorrente do fundo. Os R\$ 0,70 /cota representam 11,1% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo ou 12,3% a.a. sobre o valor de mercado.

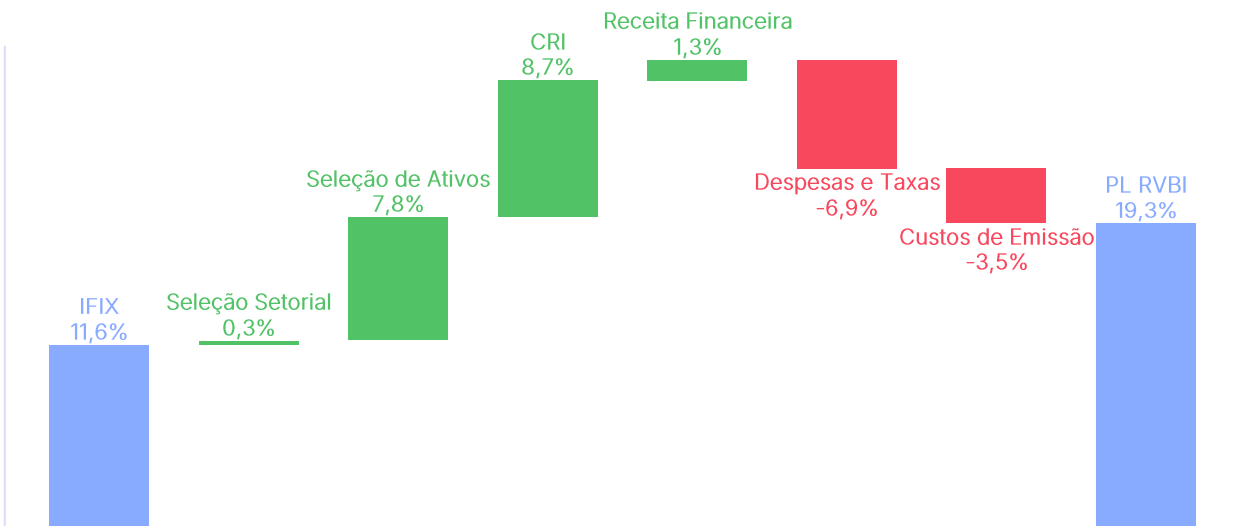
MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

Em abril, optamos por seguir a estratégia dos últimos meses com giros pontuais de carteira enquanto a retomada gradual do mercado reduz o abismo entre preço e valor dos FIIs. Em nossa leitura já temos um portfólio adequado para a retomada do mercado secundário com 62% do PL alocado em FIIs líquidos e 65% do PL em FIIs de tijolo. Esse perfil de alocação é capaz de acelerar a geração de *alpha*, além de manter uma renda recorrente elevada distribuída mensalmente aos cotistas. Para ilustrar, devido ao efeito "duplo desconto" (abaixo) de nossa carteira, estamos bem posicionados para continuar superando o mercado no início de um novo ciclo positivo para os FIIs. Apenas a convergência entre o valor patrimonial do RVBI e seu portfólio resultaria em um ganho de capital superior a 24%, além de uma renda recorrente superior a 11% ao ano considerando os R\$ 0,70/cota distribuídos atualmente.

Potencial de Upside*

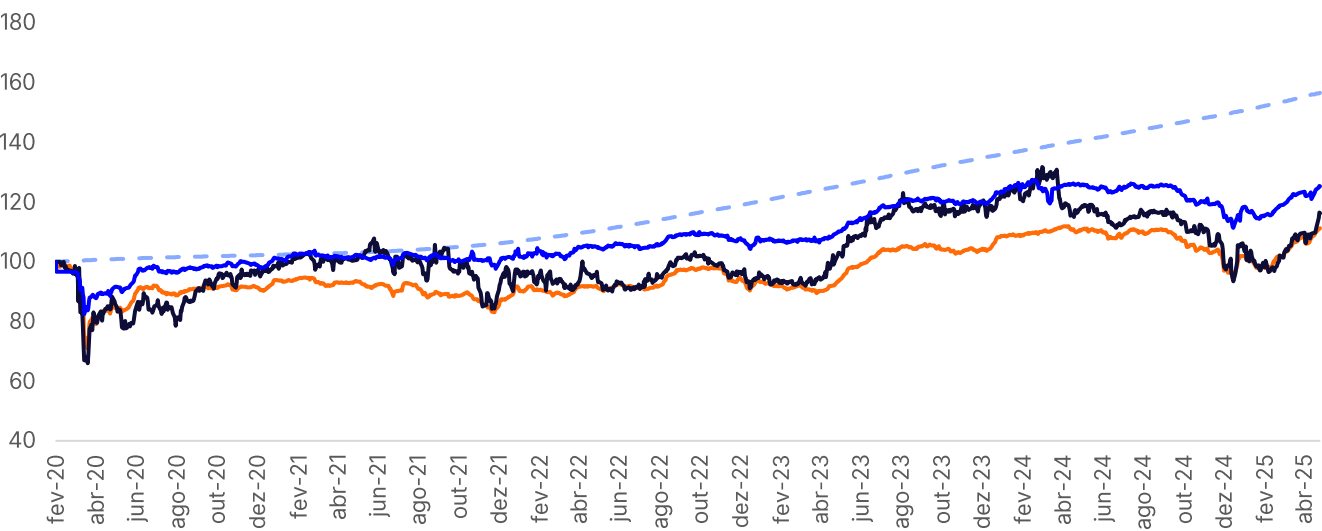


Atribuição de Performance Acumulada



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a última cota patrimonial dos FIIs do portfólio divulgada; ²Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais assim como a valorização da cota de mercado do Fundo para a sua patrimonial.

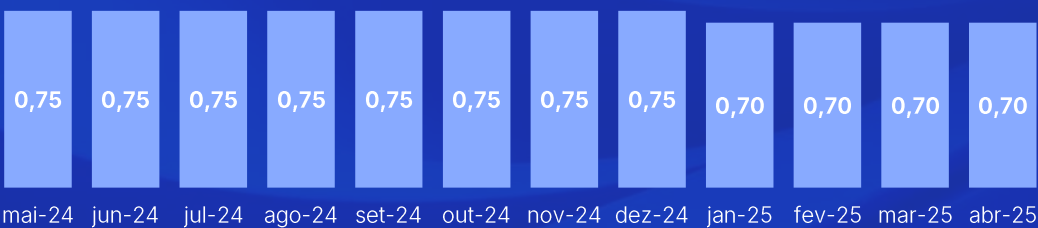
Performance



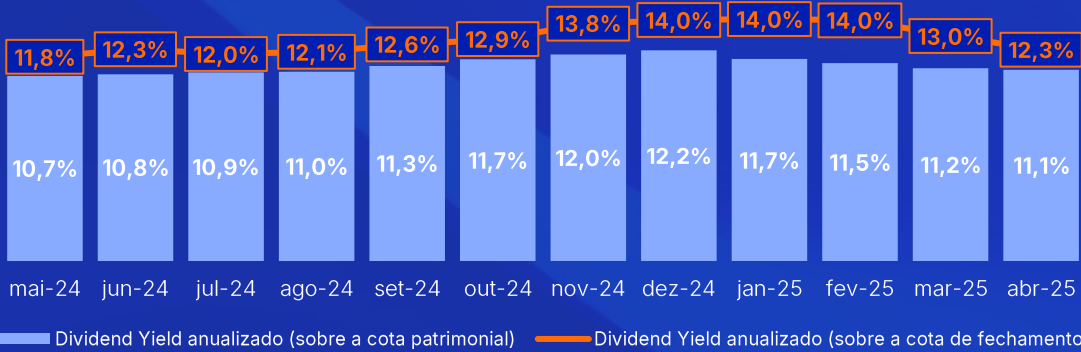
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RVBI11 ¹	7,7%	11,6%	18,1%	3,3%
RVBI11 Cota PL Ajustada ²	1,7%	6,7%	25,6%	4,5%
CDI Bruto	1,1%	4,1%	56,7%	9,1%
IFIX	3,0%	9,5%	11,6%	2,1%

Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,73



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.; ²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economática.

Resultado

Demonstração de Resultado

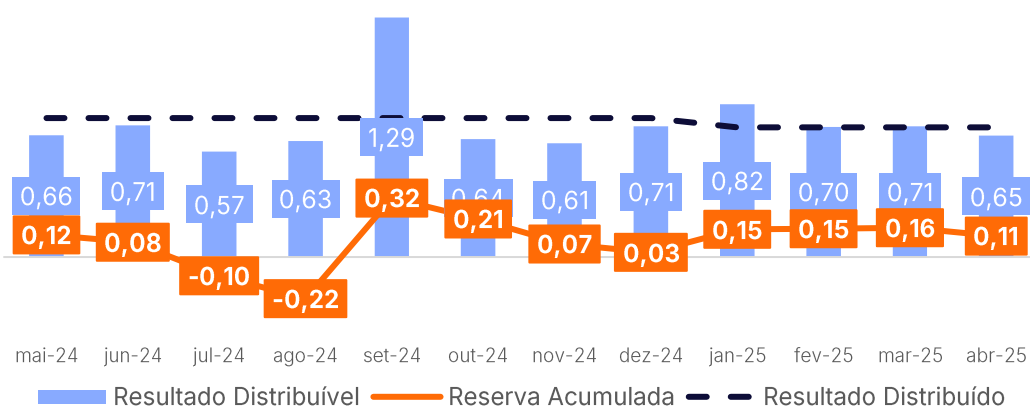
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	6.135.490	25.746.352	71.896.327
MTM FII	6.271.078	21.018.150	(94.673.746)
Juros e Correção Monetária (CRI)	1.050.854	5.749.941	19.009.928
MTM CRI	1.888.545	1.381.422	268.265
Receita Extraordinária¹	(62.990)	(144.504)	6.876.245
Receitas - Total	15.282.977	53.751.361	3.377.019
Despesas - Total	(476.911)	(1.981.448)	(9.443.977)
Resultado Operacional	14.806.066	51.769.913	(6.066.959)
Resultado Financeiro Líquido	81.812	302.230	1.074.541
Ajuste para Distribuição - MTM	(8.159.623)	(22.399.572)	94.405.481
Resultado Distribuível	6.728.254	29.672.572	89.413.063
Resultado Distribuído	7.193.208	28.772.834	90.428.906

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo (R\$/cota)

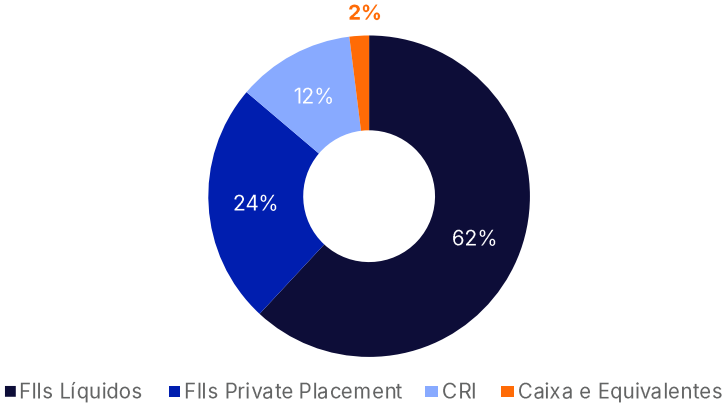


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

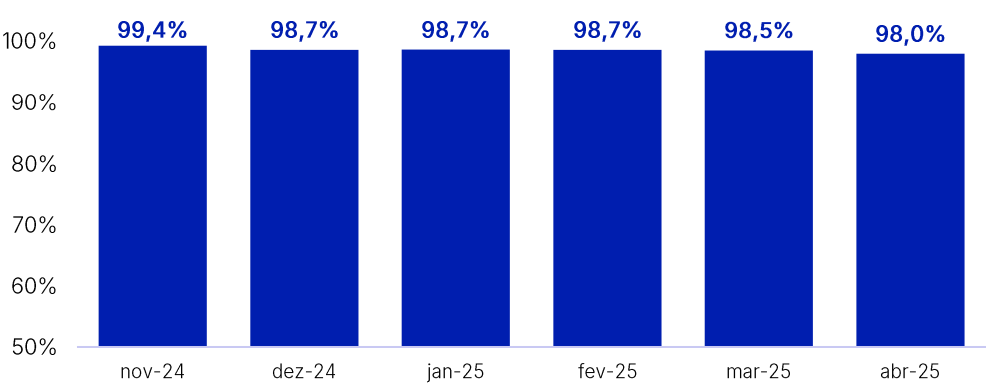


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

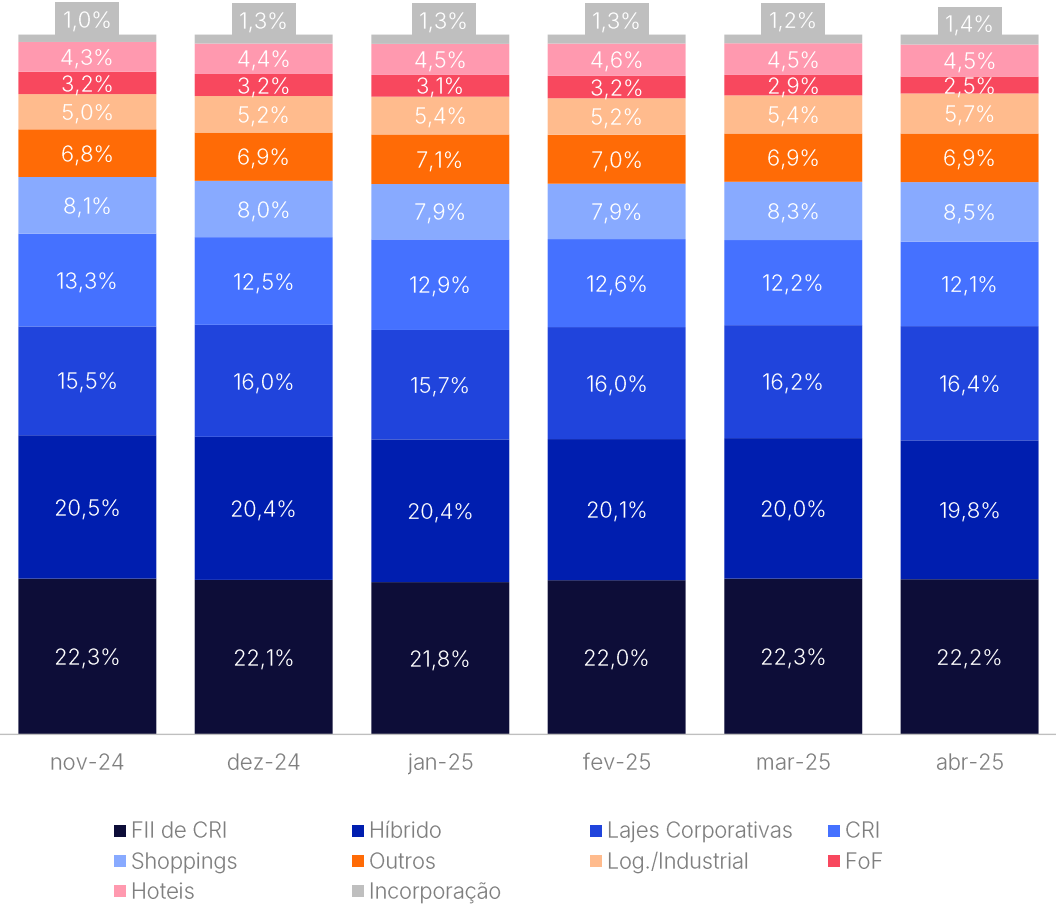
Alocação por Ativo Imobiliário



Alocação em Ativos Alvo (% PL)

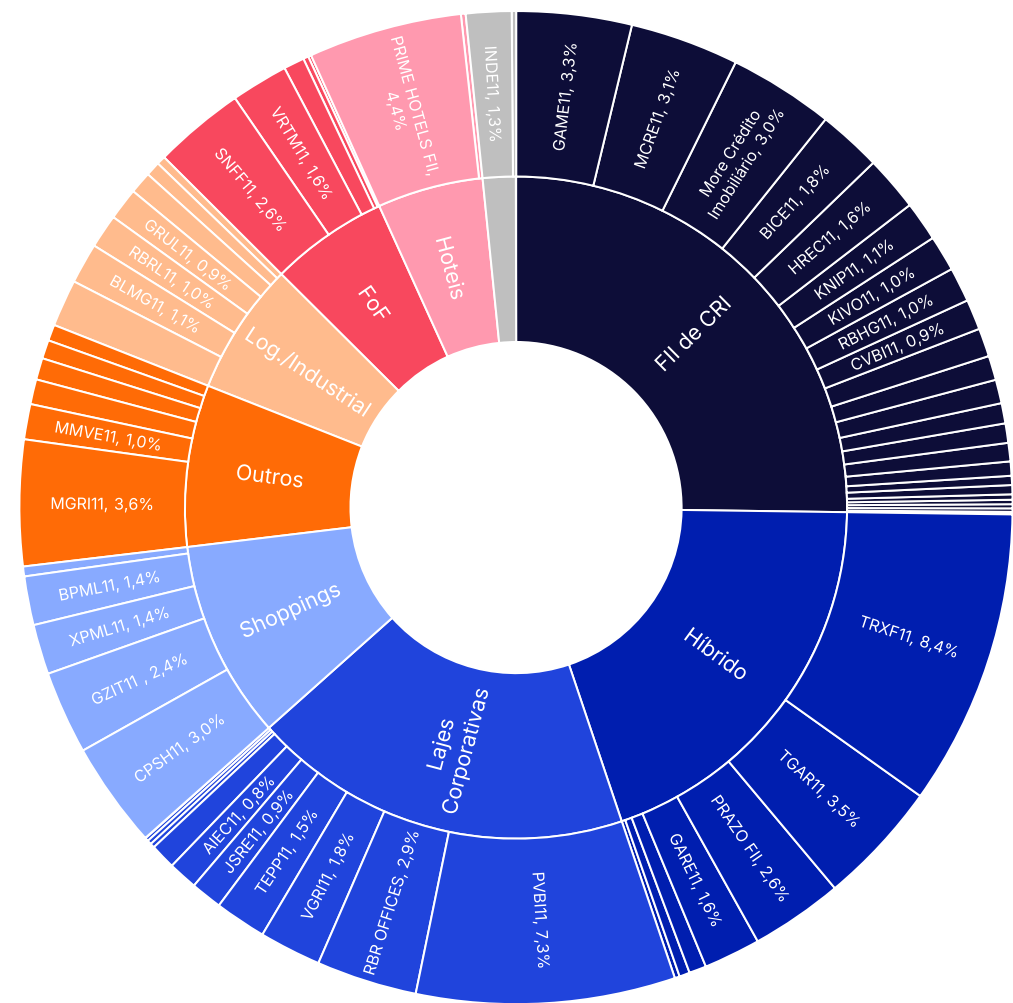


Exposição por Setor (% Ativos Alvo)

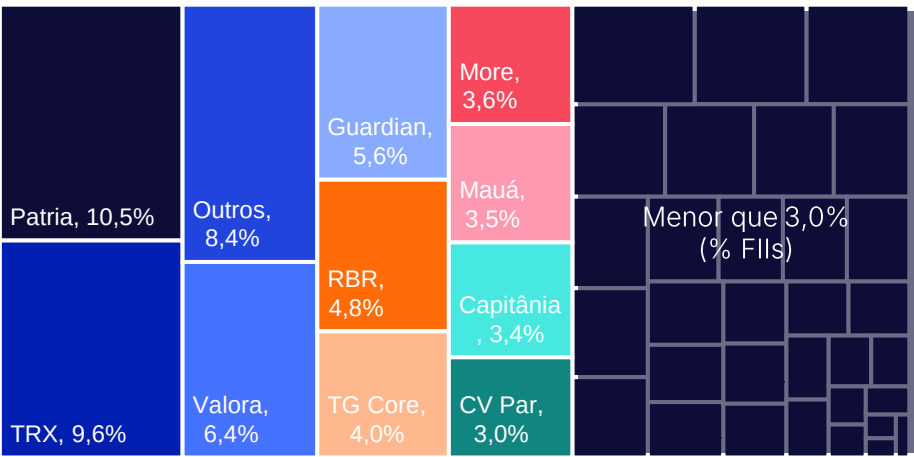


Carteira de Ativos

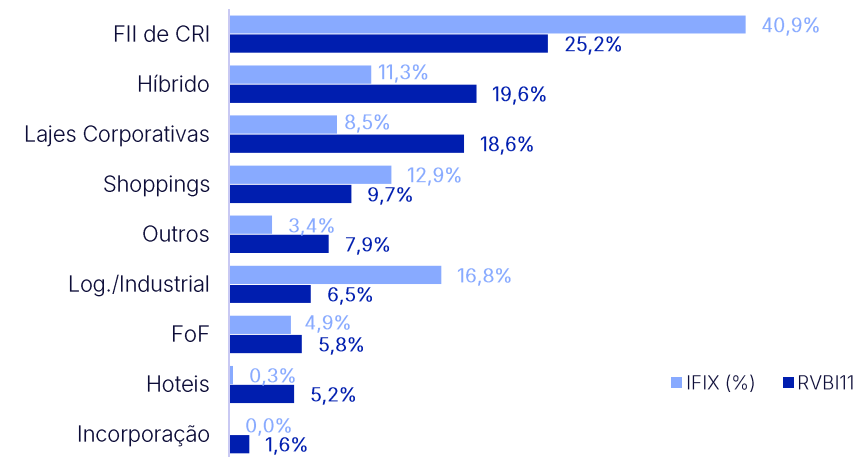
Alocação por FII (% FII)



Exposição por Gestor (% FII)

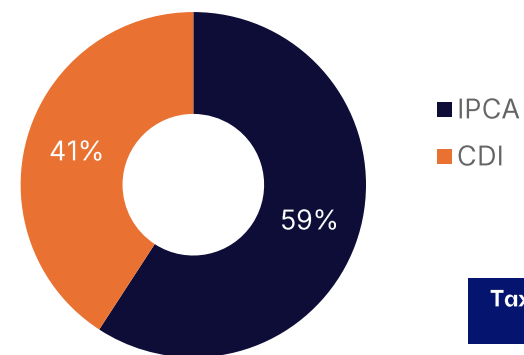


Alocação por Setor vs. IFIX (% FII)



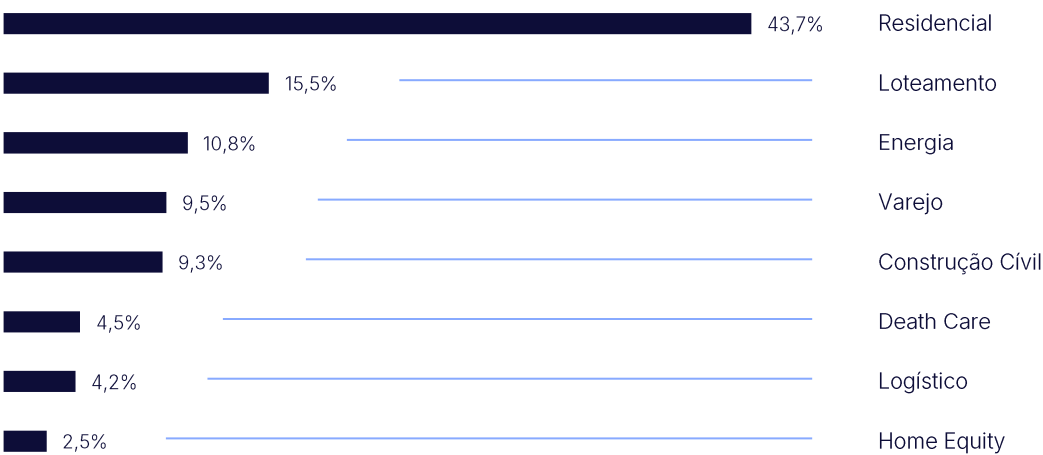
Carteira de Ativos

Distribuição por Indexador (% CRI)

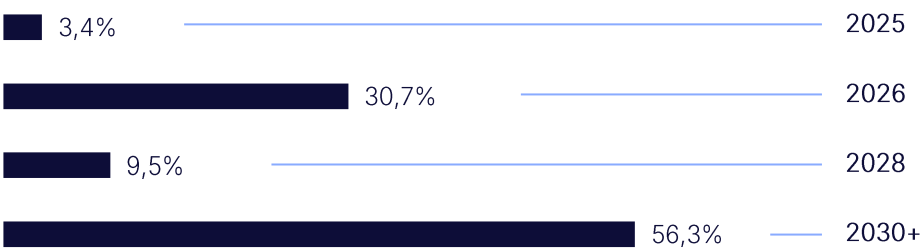


	Taxa Aquisição a.a.	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,0%	14,3%	2,2
CDI+	4,7%	4,5%	2,1

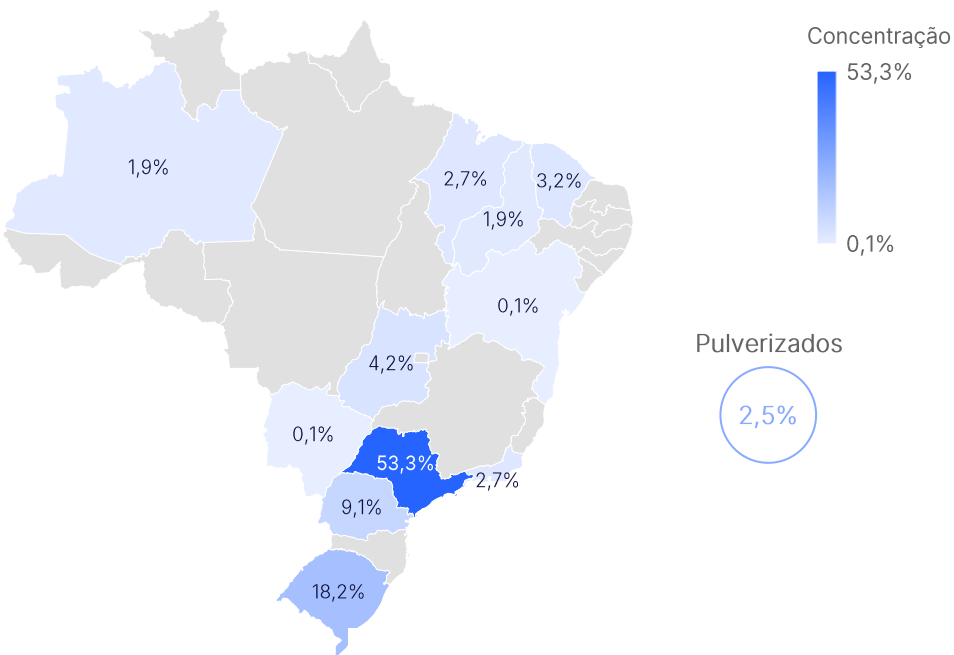
Exposição por Setor (% CRI)



Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (% CRI)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Detalhamento de CRI

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
1	CRI Capuava	14,43	1,9%	Loteamento	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,00%	12,75%	15,12%	1,0	ago/31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD
2	CRI Dwell	8,86	1,1%	Residencial	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,00%	12,98%	16,56%	1,4	mai/28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
3	CRI Melhoramentos	8,65	1,1%	Construção Civil	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,08%	8,08%	10,59%	2,5	out/31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
4	CRI Primato	8,48	1,1%		PR	Bari Sec	22C0750182	CDI	4,50%	4,79%	4,33%	4,3	abr/32	AFI, CFRCV, FS, FR
5	CRI You	6,97	0,9%	Residencial	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,25%	4,25%	4,08%	1,5	nov/26	FD
6	CRI You I	6,51	0,8%	Residencial	SP	Vert	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	4,00%	0,5	abr/26	AFS, AFA e AVS.
7	CRI Athon	5,04	0,6%	Energia	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,50%	8,26%	10,62%	3,5	ago/33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
8	CRI BIT II	4,38	0,6%	Residencial	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,50%	6,12%	5,50%	1,1	out/26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
9	CRI Elleven Sub.	3,90	0,5%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,00%	13,10%	15,04%	4,4	dez/38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
10	CRI Medabil Sênior	3,89	0,5%	Logístico	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,34%	12,14%	4,6	jan/37	AFI, CFRCV, FR, FD
11	CRI Manhattan II	3,26	0,4%	Residencial	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,00%	19,49%	20,33%	0,8	ago/26	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
12	CRI You II	3,00	0,4%	Residencial	SP	Vert	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	4,50%	1,0	abr/26	AFS, AFA e AVS.
13	CRI BIT	2,73	0,4%	Residencial	SP	Habita Sec.	22J1411295	CDI	5,50%	6,05%	6,03%	1,4	out/26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

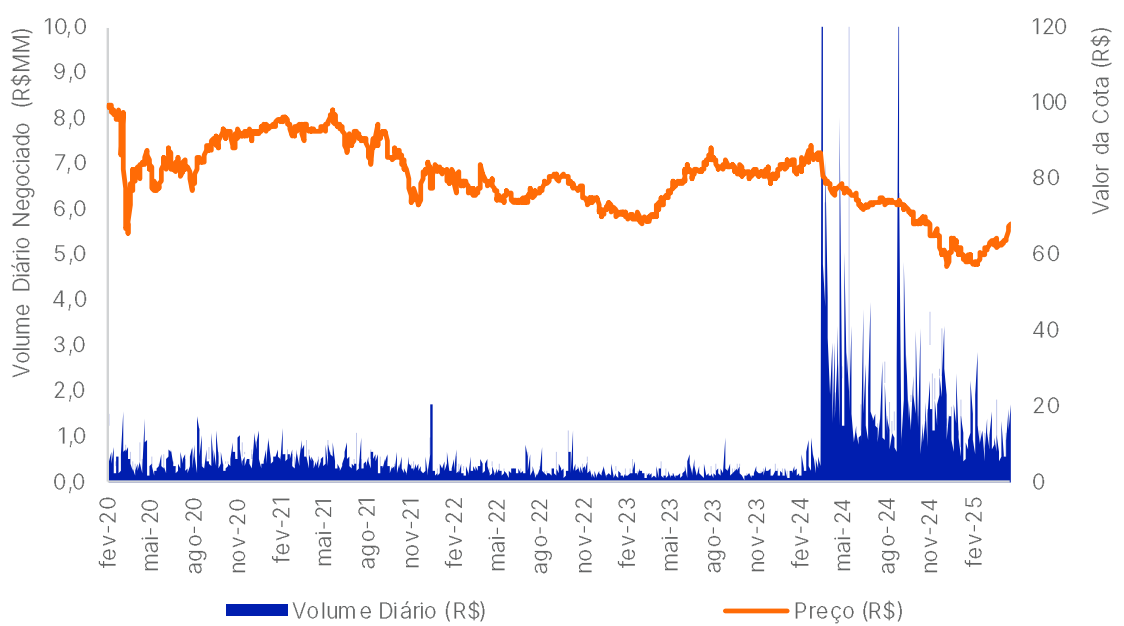
Detalhamento de CRI



#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
14	CRI Cortel II Sr. B	1,92	0,2%	Death Care	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,0	jul/33	AFI, FR, FD e AVS.
15	CRI Colmeia Ponta Negra	1,81	0,2%	Residencial	AM	Habita Sec.	21C0731447	IPCA	11,52%	18,20%	18,92%	0,9	fev/25	AFI, CFRCV, FR, FD
16	CRI Wimo Sênior	1,46	0,2%	Home Equity	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,50%	9,36%	9,64%	4,2	jan/36	AFI, FR, FD
17	CRI Colmeia Living Garden	1,38	0,2%	Residencial	CE	Habita Sec.	21C0731381	IPCA	11,52%	13,08%	13,88%	0,9	fev/25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
18	CRI Cortel II Sr. A	1,13	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,4	jul/34	AFI, FR, FD e AVS.
19	CRI You 2	1,09	0,1%	Residencial	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,25%	4,28%	4,75%	1,5	nov/26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD
20	CRI New Sun Sub.	1,08	0,1%	Energia	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,05%	19,05%	21,46%	4,0	dez/39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
21	CRI Wimo IV	0,89	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,00%	8,65%	10,85%	4,5	jan/37	AFI, FR, FD
22	CRI BIT Barueri	0,67	0,1%	Residencial	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,50%	5,50%	5,50%	1,5	out/26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
23	CRI Cortel II Sub. A	0,55	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,61%	4,61%	4,4	jul/34	AFI, FR, FD e AVS.
24	CRI Cortel II Sub. B	0,55	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,17%	4,17%	3,9	jul/33	AFI, FR, FD e AVS.
25	CRI TRX GPA	0,37	0,0%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari Sec.	20E0031084	IPCA	5,75%	6,25%	9,34%	4,3	mai/35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS.
26	CRI Medabil Sub	0,01	0,0%	Logístico	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,50%	0,00%	7,78%	5,8	jan/37	AFI, CFRCV, FR, FD

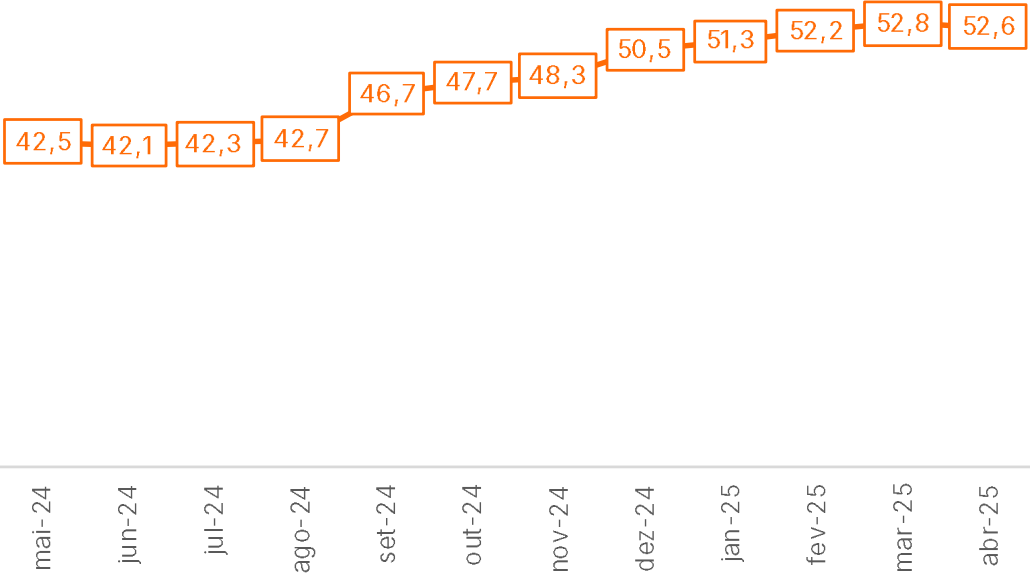
*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Liquidez



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	0,88	1,00	1,54
Giro	2,9%	13,6%	57,1%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economática.

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da matéria
25-Apr-25	EMET11	(i) Aprovar	(i) Aprovar
25-Apr-25	URPR11	(i) Aprovar	(i) Reprovar (presença mínima 25% não atingida)
24-Apr-25	GZIT11	(i) Aprovar	(i) Aprovar
30-Apr-25	CPSH11	(i) Aprovar	(i) Aprovar

Anexos

Abril 2025

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 23 bilhões** sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.