



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I FII
(BARI11)**

SETEMBRO 2023



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro/2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BARI11

COTAS EMITIDAS

4.634.191

GESTOR

VBI Securities LTDA.

ADMINISTRADOR

Oliveira Trust DTVM S.A.

ESCRITURADOR

Oliveira Trust DTVM S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,305% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 1,105% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o benchmark (CDI +1,5% a.a.)



FALE COM
O RI

FATO RELEVANTE



Conforme anunciado no dia 01 de setembro, a **VBI Real Estate** passou a controlar, diretamente, a BARI GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (que, em decorrência de alteração do Contrato Social teve sua denominação social alterada para VBI SECURITIES LTDA.). Desta forma, a VBI Real Estate passa a assumir a gestão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII** (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII). [Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra. Vale ressaltar que o Fundo segue negociado sob o mesmo ticker: **BARI11**.

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

RESUMO

BARI11

SETEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 444,1 milhões	95,82	R\$ 389,4 milhões	R\$ 84,02	0,88x	R\$ 0,9 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM¹	DIVIDEND YIELD LTM²	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,45	6,4%	5,6%	12,2%	10,7%	37.440

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/09;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/09.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Encerramos o mês de setembro com mais de R\$ 430 milhões alocado, representando 97,0% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 90,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 14,7% a.a., prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 3,3% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 8 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 6,7% do PL. Após um IPCA negativo em junho (-0,08%), os meses de julho, agosto e setembro apresentaram alta. Apesar da retomada dos últimos 3 meses, a inflação ainda permanece em níveis controlados. Já o IGPM variou 0,37% em setembro, após queda de 0,14% no mês anterior. Assim, o índice acumula queda de -4,93% no ano e de -5,97% em 12 meses. A deflação do IPCA impactou diretamente o resultado dos últimos dois meses do Fundo, uma vez que grande parte dos CRI foram corrigidos pelo IPCA de 0,12% (M-2) e -0,08% (M-3), valores significativamente inferiores aos de meses anteriores. Adicionalmente, o IGPM negativo também impacta o resultado do Fundo, dado que 24% da carteira de CRI do Fundo é corrigido por esse índice.

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (MTM)	CURVA FUTURA (prazo médio) ¹ % a.a.	RENTABILIDA DE LONGO PRAZO % a.a.	CURVA FUTURA (1 ano) % a.a.	RENTABILIDAD E CURTO PRAZO % a.a.
CDI+	2,1%	2,4%	1,7	4,2%	10,7%	15,3%	11,0%	15,6%
IPCA+	66,3%	73,3%	3,9	8,4%	5,3%	14,2%	4,3%	13,1%
IGPM+	21,8%	24,2%	4,5	10,0%	5,1%	16,2%	4,0%	14,4%
TOTAL	90,2%	100%	4,0			14,7%		13,4%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 29/09/2023.

RENDIMENTOS

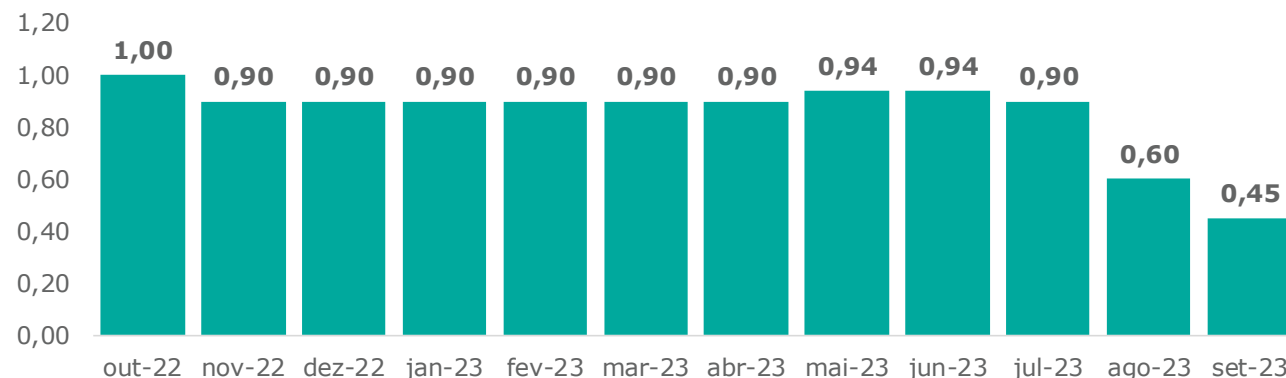


Com base no resultado de setembro, foi anunciado em 29/09, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,4492/cota, pagos aos cotistas em 20/10. Este montante representa *dividend yield* de 5,6% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 95,82) ou ainda 6,4% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 84,02) em 29/09. O Fundo encerrou setembro com uma reserva acumulada de R\$ 0,02 por cota.

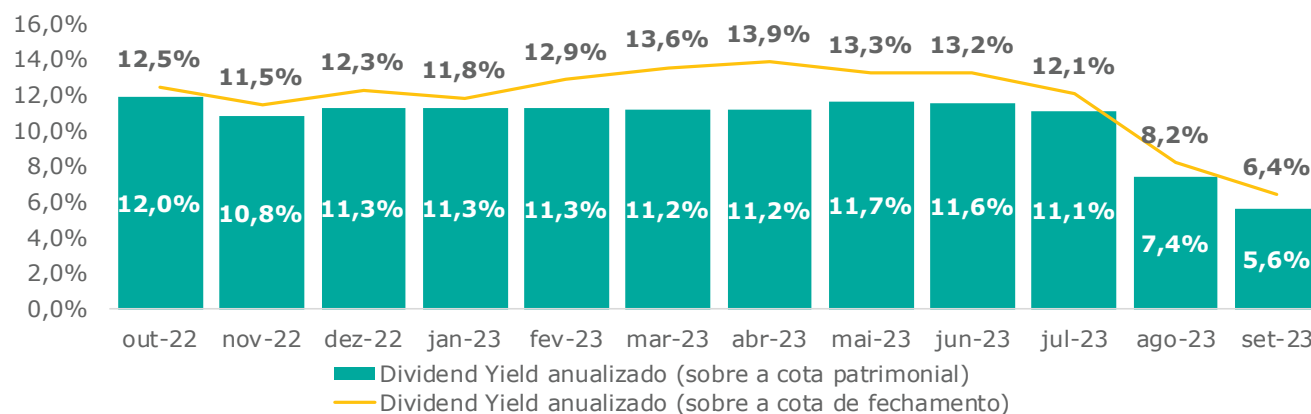
Distribuição de rendimentos mensais no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,85/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD

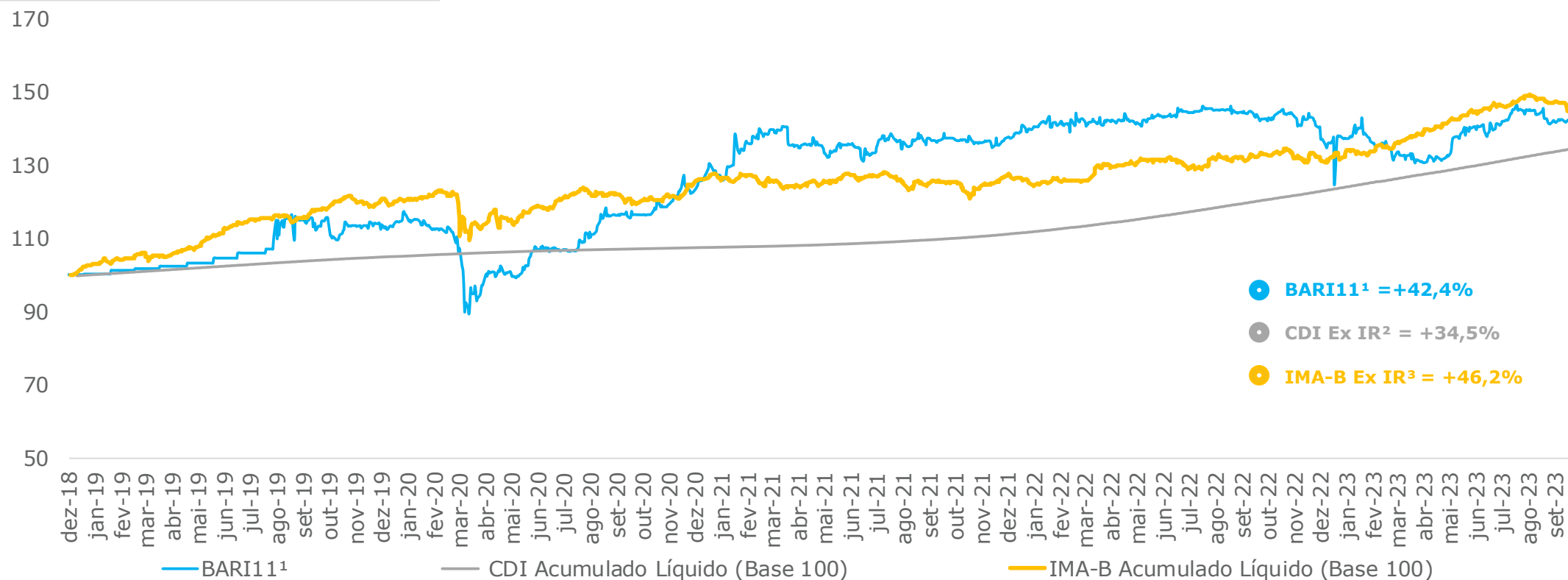




RENTABILIDADE

Em 29/09, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 84,02 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 95,82. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o índice IMA-B em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em dezembro de 2018.

PERFORMANCE DA COTA B3

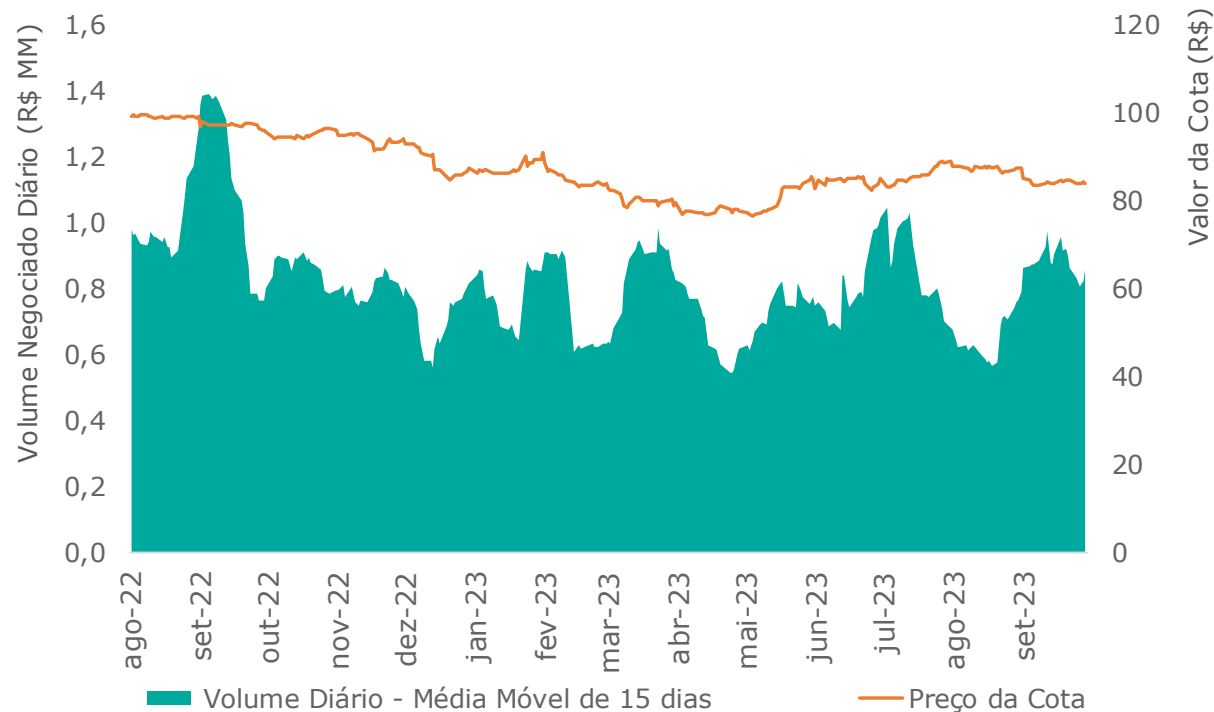




LIQUIDEZ

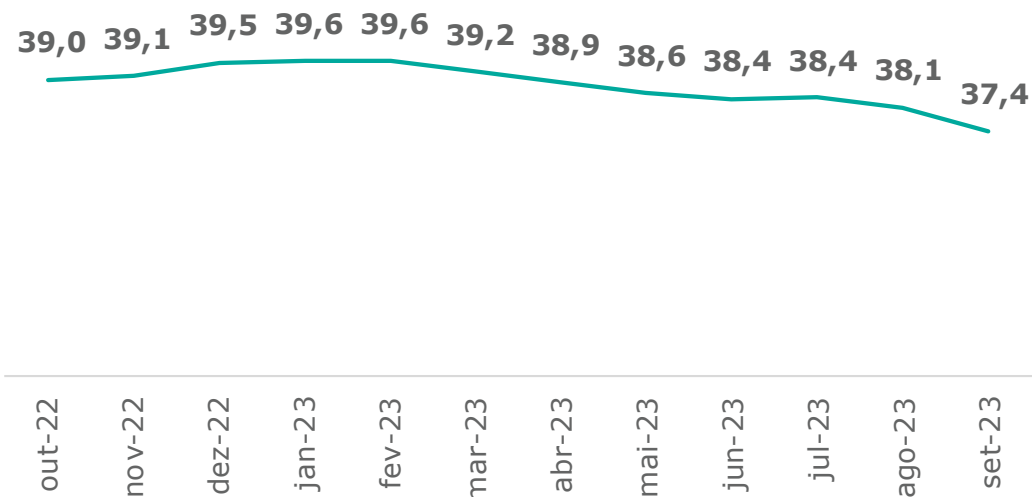
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,9 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 17,3 milhões, o que corresponde a 4,4% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 37,4 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

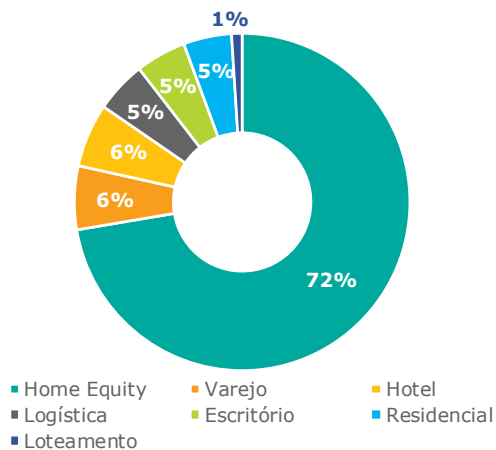
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



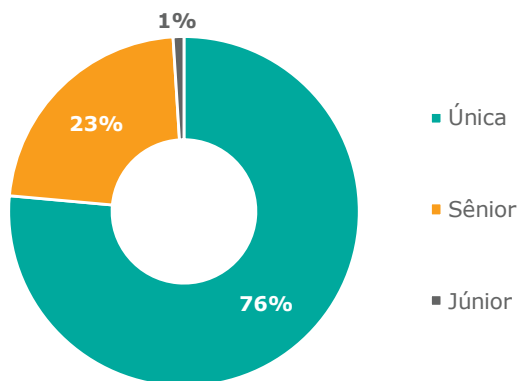
CARTEIRA DE ATIVOS¹



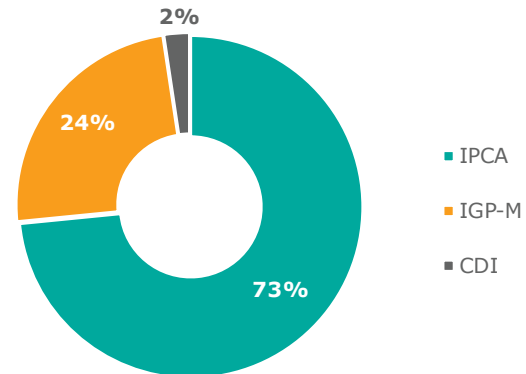
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO¹



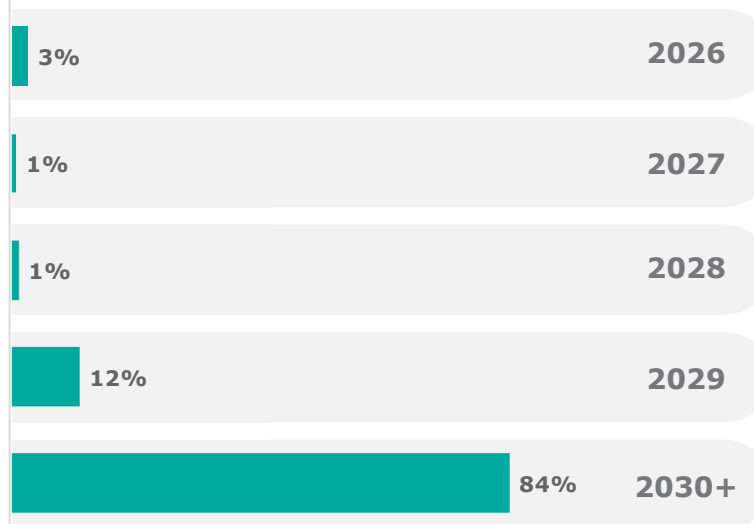
DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



RESULTADO



Ao final do mês de setembro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,02 /cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	SET-23 R\$ MM	SET-23 R\$/cota
Receita com CRI	2.073.277	0,45
Outras Receitas	385.152	0,08
Receita - Total	2.458.428	0,53
Despesas – Total	(481.540)	(0,10)
Resultado Operacional	1.976.889	0,43
Resultado Financeiro Líquido	61.910	0,01
Lucro Líquido	2.038.799	0,44
Reserva Inicial	146.429	0,03
Lucro retido (-) / distribuído (+)	42.880	0,01
Reserva Final	189.308	0,04
Resultado Distribuído	2.081.679	0,45
Resultado Distribuído para BARI11	0,45	

BALANÇO PATRIMONIAL¹

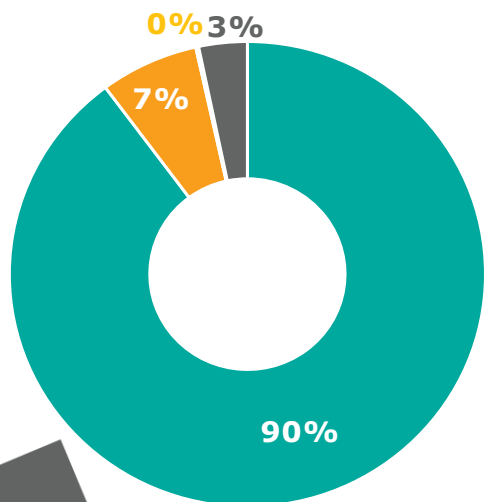


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 95,82



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 84,02

ATIVO (em R\$ milhões)



CRI	400,7
FIIs	29,8
Imóveis	0,9
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	14,7

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 446,1 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	2,1	1%
Provisões a Pagar	-0,0	0%
Compromissadas	0,0	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL 2,1 0%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 441,1 100%

¹Em 29/09/2023.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



HOME EQUITY (1/2) | R\$ 289,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XXII - 114 ^a	25,0	5,6%	26.000	IPCA	8,0%	8,6%	6,2 anos	out-35
Bari IV - 71 ^a	6,2	1,4%	20.934	IGP-M	9,9%	10,1%	7,8 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	46,3	10,4%	83.747	IPCA	5,8%	8,7%	2,1 anos	fev-29
Bari VII - 80 ^a	31,8	7,2%	7.591	IGP-M	8,1%	11,0%	3,3 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 ^a	1,9	0,4%	3.917	IPCA	25,0%	28,8%	2,6 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 ^a	12,3	2,8%	35.256	IPCA	7,0%	11,4%	3,9 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 ^a	2,1	0,5%	4.364	IGP-M	22,5%	24,5%	2,7 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 ^a	9,3	2,1%	24.730	IGP-M	9,0%	10,6%	3,7 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 ^a	16,1	3,6%	38.636	IGP-M	7,0%	8,3%	2,7 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	19,9	4,5%	36.507	IPCA	7,5%	9,0%	3,8 anos	jul-40

DETALHAMENTO DE ATIVOS



HOME EQUITY (2/2) | R\$ 289,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XIV Sênior - 103 ^a	8,1	1,8%	10.000	IPCA	7,3%	7,7%	3,9 anos	mar-41
Bari XIX - 113 ^a	15,9	3,6%	16.762	IPCA	8,4%	7,9%	6,3 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 ^a	17,8	4,0%	20.000	IPCA	7,8%	7,7%	3,7 anos	mar-43
Bari XVI - 110 ^a	3,2	0,7%	3.288	IGP-M	9,9%	10,2%	5,4 anos	ago-35
Bari XVII - 109 ^a	12,7	2,9%	13.628	IGP-M	8,1%	9,0%	6,4 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 ^a	18,9	4,3%	19.609	IPCA	8,8%	8,6%	3,9 anos	mai-40
Bari XX - 112 ^a	15,6	3,5%	18.290	IGP-M	8,2%	7,8%	6,3 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 ^a	17,9	4,0%	18.915	IPCA	9,0%	9,4%	4,0 anos	mai-43
Blue Asset	8,9	2,0%	8.933	IPCA	10,0%	9,9%	3,6 anos	mar-33

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 18,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
3Z	4,6	1,0%	10.000	IPCA	7,5%	7,7%	2,0 anos	set-28
Minas Brisa	4,5	1,0%	8.500	IPCA	7,5%	7,7%	1,5 anos	set-26
YOU - 1ª Série	6,5	1,5%	6.500	CDI	4,0%	4,0%	1,6 anos	abr-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	CDI	4,5%	4,5%	2,0 anos	abr-27

VAREJO | R\$ 24,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Assaí/CBD	14,4	3,2%	15.000	IPCA	4,8%	6,1%	3,0 anos	jan-30
Mateus	10,1	2,3%	12.100	IPCA	4,7%	8,3%	3,7 anos	fev-32

DETALHAMENTO DE ATIVOS



ESCRITÓRIO | R\$ 19,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	10,7	2,4%	9.659	IPCA	6,3%	5,3%	5,1 anos	dez-34
Helbor	8,8	2,0%	19.687	IPCA	5,5%	6,1%	5,3 anos	set-35

HOTEL | R\$ 24,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Rosewood I	7,7	1,7%	7.276	IPCA	7,0%	7,6%	4,5 anos	nov-33
Rosewood II	16,8	3,8%	16.415	IPCA	7,0%	8,0%	4,4 anos	nov-33

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICA | R\$ 19,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Braspark	11,5	2,6%	12.000	IPCA	7,5%	8,6%	3,1 anos	ago-31
Copagril	8,2	1,9%	7.439	IPCA	6,5%	6,1%	3,6 anos	jun-31

LOTEAMENTO | R\$ 4,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Lote 05	4,1	0,9%	5.873	IPCA	9,0%	9,5%	4,7 anos	jun-37

DETALHAMENTO DE ATIVOS



FIIs LISTADOS

Aquisição oportunística de cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRI e outros ativos de crédito

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
VGIP11	7,1	1,6%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
CYCR11	6,2	1,4%	Recebíveis	Cyrela Crédito
KNIP11	4,0	0,9%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
MXRF11	3,8	0,9%	Recebíveis	Maxi Renda
KNHY11	3,7	0,8%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CVBI11	2,6	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,4	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestrategia
IBCR11	1,1	0,2%	Recebíveis	Integral Brei
	29,8	6,7%		

VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI**?

Para assistir, **acesse os sites dos fundos** ou nosso **canal no YouTube: [VBIRealEstateBR](#)**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

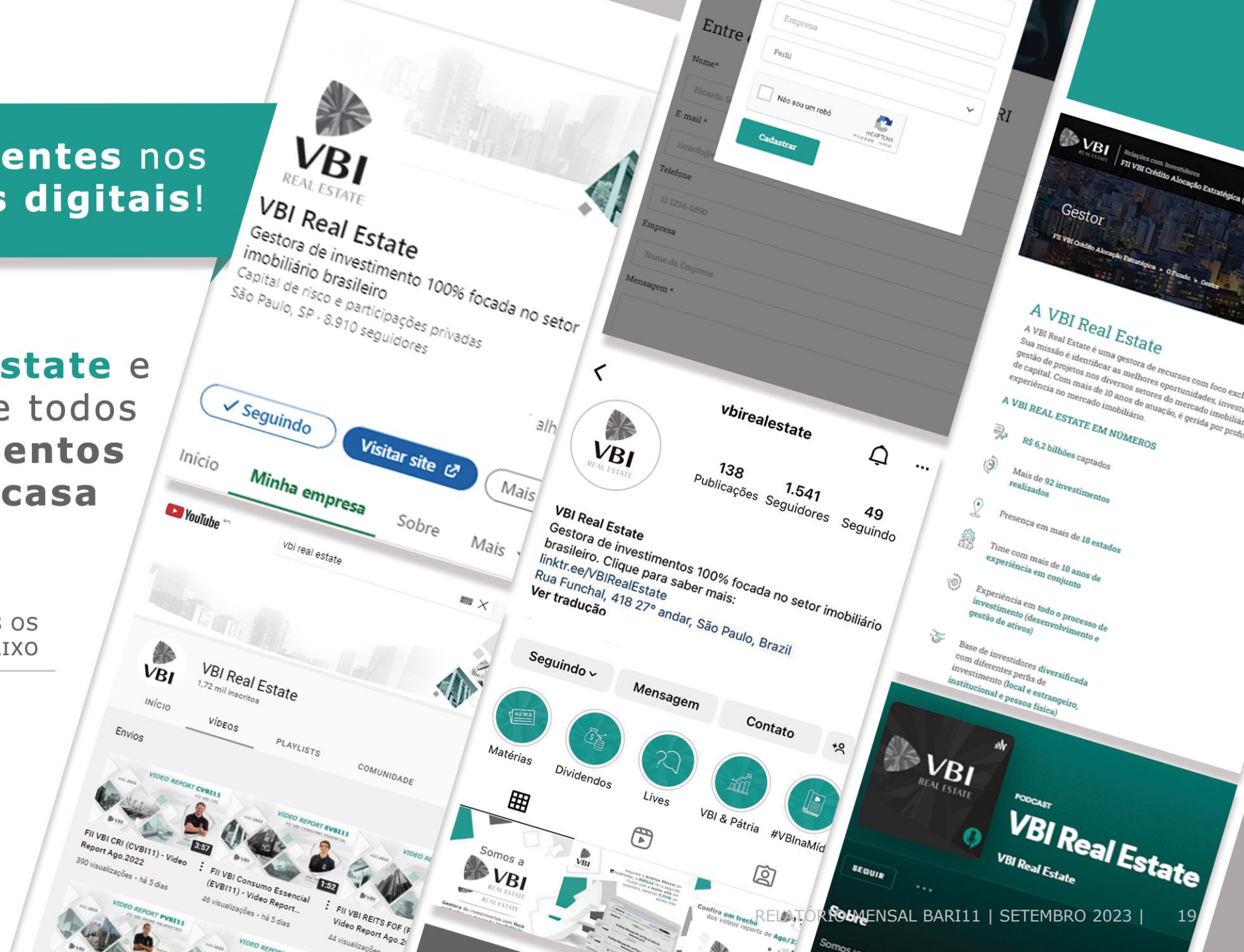
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JPsYcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,1**
bilhões no setor imobiliário

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.