VISTA REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4o trimestre de 2023

inVista REAL ESTATE / VREDII



Objetivo do Fundo

Entregar ao cotista um múltiplo sobre o capital investido (MCI) superior a 1,8x através do desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária e de loteamentos

Informações Gerais

Início do Fundo:
Junho de 2013

Gestor:
Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.

Administrador:
Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo

Taxa e Administração:
R$ 17.000,00/mês

Parâmetro de Referência:
IPCA + 6,00% a.a.

Taxa de Performance:
20% do que exceder o parâmetro de referência

Patrimônio Líquido:
R$ 9.788.347,43

Patrimônio Líquido Médio (12 m)
R$ 9.490.405,52

Número de Cotistas
56

Segmentos
Incorporação, Hotel e Loteamento

Parceiros de Negócios
Alfa Realty, Cemara, Related, Sabiá, Stan e You

Projetos Investidos
16

Sumário do Trimestre

No 4T2023 o time de gestão continuou focado, junto aos incorporadores, nos desinvestimentos e esforços de vendas nos empreendimentos (i) Íbis São Caetano do Sul e (ii) You Link Paulista (iii) You Link Paulista

O empreendimento Íbis São Caetano do Sul, soma 81 unidades vendidas na Torre transformada em apart hotel em agosto de 2021, sendo 8 unidades comercializadas no último trimestre.

O empreendimento Sabiá Conect SP, paralisado suas Obras no 4T2019 pela interrupção do financiamento a produção junto à Caixa Econômica Federal, foi retomado no final de abril e teve avanços significativos em suas Obras, tendo seu término previsto até Dez-24.

O fundo ainda detém participação nas vendas de 171 unidades distribuídas em três empreendimentos.

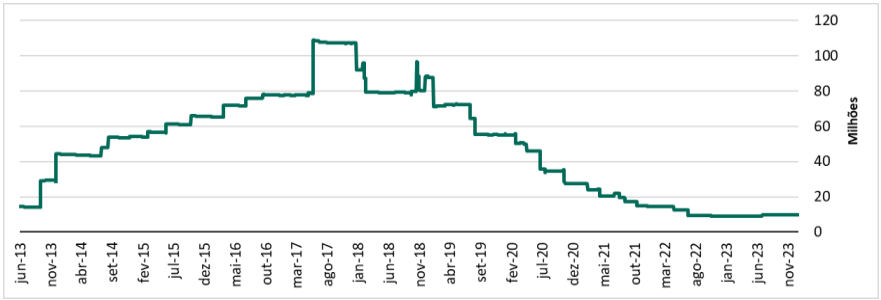
Conforme aprovado em Assembleia Geral de cotistas: (i) Junho de 2023, o fundo teve seu prazo prorrogado por dois anos, até junho de 2025 objetivando a liquidação dos estoques (ii) Setembro de 2023, aprovado a substituição da Gestora, passando agora a ser gerido pela inVista Asset Management, onde desta forma, mantem-se a mesma equipe de Gestão desde a origem do fundo.

Não houveram distribuições no quarto trimestre de 2023 e acumulamos R$ 74,50 MM em distribuições realizadas, perfazendo assim, 88,58% do capital investido.

Está prevista para o primeiro trimestre uma nova distribuição de R$ 1,00 MM ainda em validação pelo administrador, onde informamos detalhadamente em sua aprovação.

Patrimônio do Fundo

O Fundo encerrou o mês de Dez.23 com patrimônio de R$ 9,78 milhões, refletindo a avaliação dos ativos remanescentes na carteira a valor de mercado e os rendimentos provenientes de aplicações financeiras, já descontadas as despesas operacionais para o período.



Valor da Cota e Aporte de Capital

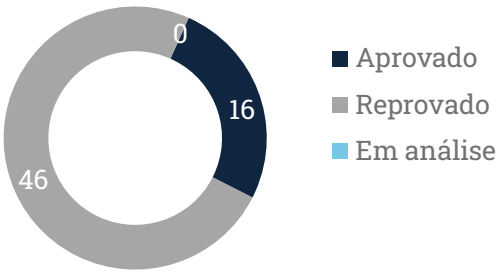
Os aportes realizados pelos cotistas correspondem a R$ 84,1 milhões, ou 84,1% do capital comprometido para o Fundo. No final do mês de Dez.23 a cota do Fundo estava precificada em R$0,1163893900



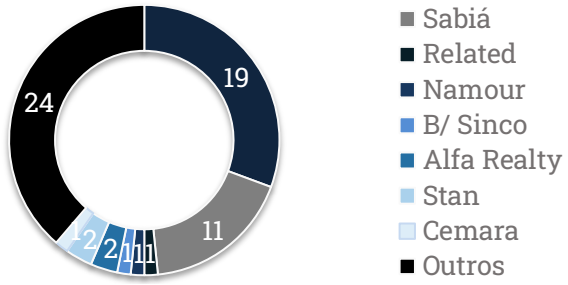
Carteira de Investimentos

Desde o início do Fundo a equipe de gestão analisou 62 projetos, sendo que deste total, 16 projetos foram aprovados pelo comitê de investimentos do Fundo, o que representa um aproveitamento de 25,8% dos projetos analisados.

Status dos projetos analisados



Projetos analisados por parceiro



Projeto[1]	Região	Bairro	# unid.	Data de lçto[2]	VGV R$ mm	Part. Fundo (%)	Exposição (alocado vs. aportado) [3]
You Pateo Santa Cruz	Sul, SP	Saúde	98	Dez.13	64,4	40,0%	6,5 / 8,2
You NOW Campo Belo	Sul, SP	Campo Belo	120	Abr.15	60,7	24,9%	5,8 / 6,7
You Íbis São Caetano	São Caetano	Santa Paula	346	Jul.15	109,5	20,0%	7,4 / 16,1
You Prime Vila Mariana	Sul, SP	V. Mariana	216	Out.15	136,2	20,0%	8,4 / 6,4
You Link Paulista	Centro, SP	Bela Vista	270	Set.16	141,8	10,0%	5,1 / 4,0
Sabiá Conect SP	Centro, SP	Sé	164	Ago.15	44,2	14,1%	3,1 / 3,2
Related V:House	Oeste, SP	Pinheiros	303	Ago.14	225,0	6,7%	10,0 / 11,6
Alfa Realty A. Fernandes	Oeste, SP	V. Madalena	21	Mar.18	83,5	25,0%	3,8 / 3,8
Stan Galeria Moraes Barros	Sul, SP	Campo Belo	52	Out.17	51,7	35,0%	6,0 / 5,4
Carteira Ativa			**1.509**		**917,0**		**56,1 / 65,4**

Esclarecimentos adicionais:
1. Em função do desinvestimento total pelo Fundo nos projetos Piazza Itália, Start Jardim Sul, You Conceição, You Now Santa Cecilia, You Parada Inglesa, You Now Brooklin e You Go Vila Mariana as respectivas informações destes projetos, incluindo capital alocado e aportado (descritos na página 5), dentre outras, não estão sendo mais reportadas nesta página
2. Os cronogramas e dados financeiros constantes deste material são estimativas, pautadas em estudos técnicos realizados pela Gestora, podendo ser revistos a qualquer tempo pelos participantes do projeto, dentre eles o Fundo, sabendo-se, contudo, que não há garantias da Gestora ou dos demais prestadores de serviços de que tais estimativas serão alcançadas e estão informados conforme a data base de Nov/23
3. "Alocado" representa a quantidade de capital prevista e "Aportado" a quantidade de capital integralizada até o momento conforme a data base de Nov/23

Carteira de Investimentos (continuação)

Evolução das vendas *	Modalidade de investimento	% de vendas acumulado			
		1T2023	2T2023	3T2023	4T2023[2]
You Pateo Santa Cruz	Equity	100%	100%	100%	100%
You NOW Campo Belo	Equity	100%	100%	100%	100%
You Íbis São Caetano	Equity	47,0%	50,6%	53,6%	55,65%
You Prime Vila Mariana	Equity	100%	100%	100%	100%
You Link Paulista	Equity	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%
Sabiá Conect SP	Permuta Física	0%	0%	0%	0%
Related V:House	Permuta Física	100%	100%	100%	100%
Alfa Realty A. Fernandes	Permuta Financeira	100%	100%	100%	100%
Stan Galeria Moraes Barros	Equity	100%	100%	100%	100%

Evolução das obras *	Data de início da construção	% de obras acumulado				Data de entrega
		1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	
You Pateo Santa Cruz	Jul.14	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Out.16
You NOW Campo Belo	Out.15	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Mar.18
You Íbis São Caetano	Jan.16	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Fev.19
You Prime Vila Mariana	Jun.17	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Jul.19
You Link Paulista	Abr.17	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Ago.19
Sabiá Conect SP	Nov.16	50,1%	53,4%	65,2%	70,3%	Dez.24
Related V:House	Mar.15	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Jun.17
Alfa Realty A. Fernandes	Out.18	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Abr.21
Stan Galeria Moraes Barros	Ago.18	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	Mai.20

Esclarecimentos adicionais:
1. Em função do desinvestimento total pelo Fundo nos projetos Piazza Itália, Start Jardim Sul, You Conceição, You Now Santa Cecilia, You Parada Inglesa, You Now Brooklin e You Go Vila Mariana as respectivas informações destes projetos, incluindo capital alocado e aportado (conforme descrito na página 5), dentre outras, não estão sendo mais reportadas pela equipe de gestão
2. O percentual de vendas de 40,0% indicado para o projeto Related V:House, é calculado em relação ao número de unidades totais que o Fundo detinha quando do investimento inicial com 20 unidades de permuta física, ou seja, foram vendidas até o momento 8 unidades
3. O Empreendimento Sabiá Conect SP está aguardando a conclusão de sua construção e com isso averbação das unidades para que se inicie sua estratégia de vendas prevista para primeiro semestre de 2025.

Usos e Fontes de Recursos do Fundo

Do capital total subscrito pelos investidores do Fundo, R$ 100 milhões, a equipe de gestão alocou R$ 84,1 milhões, correspondente a 84,1% do capital subscrito, nos 16 projetos aprovados que compõem a carteira do Fundo.

Os cotistas realizaram aportes totalizando R$ 84,1 milhões, conforme chamadas de capital realizadas pela equipe de gestão. Ainda, vale lembrar que não serão realizadas novas chamadas de capital em virtude do encerramento do período de investimentos do Fundo.

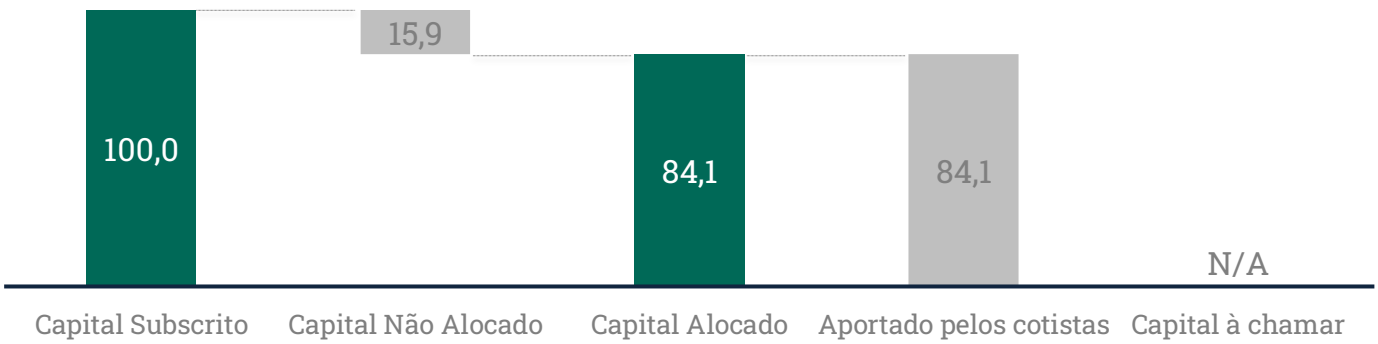
Além dos aportes realizados pelos cotistas do Fundo, a equipe de gestão reinvestiu recursos provenientes do desinvestimento de projetos da carteira, em função da impossibilidade de distribuição de dividendos durante o período de conversão do fundo de FIP para FII entre os anos de 2015 e 2016, e também de recursos provenientes de rendimentos de aplicações financeiras.

Os recursos recebidos pela equipe de gestão, R$ 200,6 milhões, foram utilizados para aporte nos projetos do portfólio, para implantação dos controles e modelo de governança do Fundo, bem como para distribuição de rendimento aos cotistas.

Vale destacar que os recursos em caixa, no valor de R$ 100 mil reais, serão eventualmente utilizados para os investimentos necessários nos projetos em andamento, conforme necessidade de caixa dos projetos, ou mesmo para nova distribuição de rendimento aos cotistas.

Fontes	R$ mm	Usos	R$ mm
Aportado pelos cotistas	84,1	Aportado em projetos [1]	101,5
Desinvestimento de projetos	113,1	Controles e despesas	23,9
Rendimento financeiro	3,4	Distribuição de rendimento aos cotistas	74,6
Total	**200,6**	**Total**	**200,0**
Saldo em caixa | base Nov.23	0,6		

Capital Subscrito, Alocado e Aportado

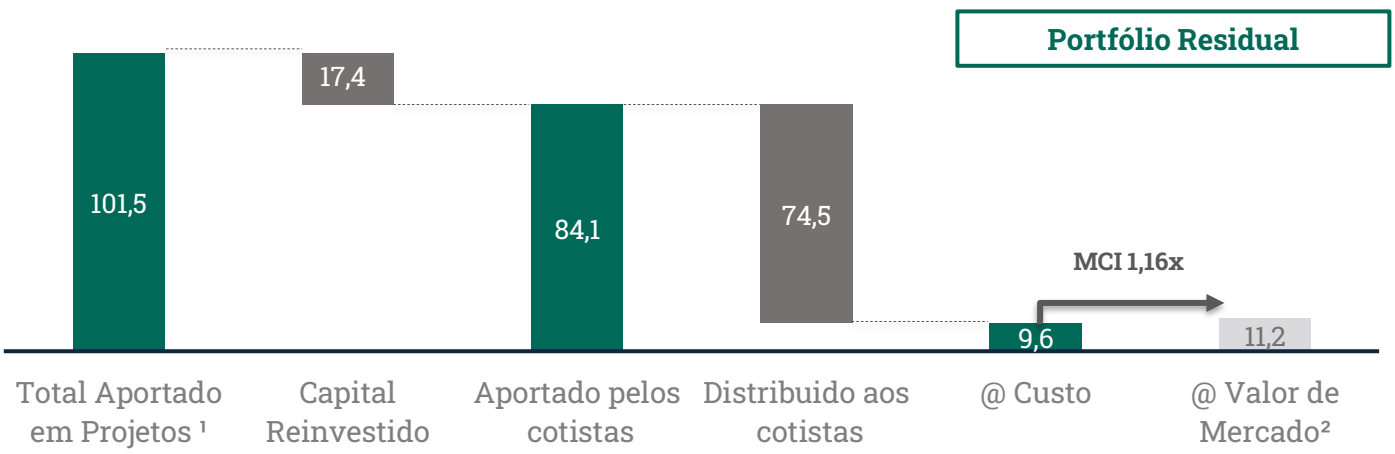


Esclarecimentos adicionais:
1. Inclui o aporte de R$ realizado nos projetos Piazza Itália , Start Jardim Sul, YOU Conceição e YOU Now Santa Cecilia já desinvestidos pelo Fundo

Desinvestimentos [1]

Projetos	Status Desinvest.	Capital Investido	Capital Realizado (A)	Capital à Realizar (B)	Resultado Total (A) + (B)	MCI	TIR Nominal % aa
Cemara Piazza Itália	Concluído	12,4	18,0	0,0	18,0	1,45	33,4%
Sabiá Start Jardim Sul	Concluído	5,6	7,3	0,0	7,3	1,30	8,3%
You NOW Santa Cecilia	Concluído	2,2	3,1	0,0	3,1	1,40	17,1%
You Conceição	Concluído	3,2	4,0	0,0	4,0	1,26	8,4%
You Parada Inglesa	Concluído	3,5	3,3	0,0	3,3	0,94	-1,5%
You NOW Brooklin	Concluído	4,6	4,7	0,0	4,7	1,02	0,4%
You GO Vila Mariana	Concluído	4,5	8,1	0,0	8,1	1,81	15,2%
You NOW Campo Belo	Concluído	6,7	5,8	0,0	5,8	0,87	-3,4%
Alfa Realty A. Fernandes	Concluído	3,8	7,6	0,0	7,6	1,99	17,6%
You Prime Vila Mariana	Parcial	6,4	11,3	0,0	11,3	1,75	9,8%
You Pateo Santa Cruz	Concluído	8,2	7,1	0,0	7,1	0,87	-3,0%
You Link Paulista	Parcial	4,0	7,3	0,3	7,6	1,88	13,3%
Related V:House	Parcial	11,6	14,9	0,0	14,9	1,29	4,5%
Stan Galeria Moraes Barros	Parcial	5,4	8,0	0,5	8,5	1,57	11,6%
Consolidado	**Parcial**	**82,2**	**110,5**	**0,9**	**111,4**	**1,36**	**n.a.**

Esclarecimentos adicionais:
1. São considerados como projetos desinvestidos apenas aqueles nos quais o capital realizado foi superior a 90% do capital investido



Notas:
1. *Considera o montante investido em projetos até o momento, bem como possíveis aportes futuros a serem realizados, conforme necessidade adotadas*
2. *O valor descrito @ valor de mercado se refere a data base Nov 2023 devido as datas de fechamento tendo como base as premissas da equipe de Gestão*

Risco do Negócio Imobiliário

Abaixo, detalhamos brevemente os principais pilares de riscos do negócio, foco de atuação da equipe de gestão.

Macroeconômico: o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e sua conclusão é de aproximadamente 48 meses. Durante este período, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem comprometer o desempenho e o sucesso dos empreendimentos, tais como: elevação da taxa de juros, recessão ou retração econômica, crise no setor imobiliário, dentre outros.

Comerciais: o nível de interesse do comprador por um empreendimento lançado ou o preço unitário de comercialização necessário para vender todas as unidades de um empreendimento, podem não ser suficientes para tornar os projetos lucrativos. Pode haver ainda, falta de interesse ou dificuldade na aprovação e/ou obtenção de Crédito Habitacional, o que pode reduzir a velocidade de vendas, implicando em custos adicionais, como por exemplo, investimento em marketing. Ademais, há riscos relacionados ao desenvolvimento inadequado de produto, precificação incorreta, concorrência com projetos semelhantes ou ausência de demanda na região. Nesses casos, os investimentos poderão apresentar resultados insuficientes, elevando a exposição de capital, uma vez que pode ser necessária a prática de descontos maiores do que o projetado, reduzindo o resultado do projeto, ou até mesmo resultando em prejuízo.

Execução: os fornecedores de materiais e equipamentos necessários à execução da obra podem atrasar a entrega ou mesmo interromper o fornecimento, o que pode resultar em elevação dos custos orçados para os projetos. Além disso, eventuais mudanças climáticas ou outros eventos de força maior, tais como chuvas acima da média, podem afetar o cronograma estabelecido para o desenvolvimento do projeto.

Do incorporador e da construtora: o incorporador e a construtora podem apresentar dificuldades financeiras, provenientes de elevado endividamento ou mesmo da baixa performance comercial em outros empreendimentos integrantes de seu portfólio de projetos. Essas dificuldades podem causar a interrupção da obra, atraso da obra ou elevação dos custos orçados para projetos em desenvolvimento, resultando em redução dos resultados estimados.

Repasse: eventos de natureza adversa podem resultar em atraso ou mesmo impossibilitar o repasse da carteira de recebíveis dos projetos, uma vez que não há garantias de que haverá interesse de instituição financeira na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, um cenário de concessão de descontos maiores do que os projetados para repasse, ou ainda, a necessidade de financiamento direto ao comprador pode resultar em redução do resultado projetado para o negócio.

Sinistro: caso haja sinistro no projeto, que cause dano à integridade física de funcionários ou pessoas no entorno, ou mesmo que resulte em danos ao imóvel objeto do projeto, os recursos provenientes da apólice contratada para cobertura de sinistros pela seguradora dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora responsável, observadas as condições gerais e os termos da apólice contratada. Ainda, a indenização paga pode ser insuficiente para a reparação integral de danos causados, afetando o retorno do projeto.

Estrutura do Negócio: embora amplamente difundida, a estruturação societária utilizada para condução dos negócios pode ser questionada por fiscais e, em última análise, resultar em multas ou na aplicação de tributação com regra diferente da observada, ocasionando um aumento da carga tributária, afetando negativamente a rentabilidade do projeto.

Despesas extraordinárias: o projeto estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como eventuais custos adicionais de obras, indenizações trabalhistas, despesas adicionais de marketing, bem como quaisquer outras despesas que não tenham sido previstas para a manutenção ou conclusão do projeto.

Regulatório: a atividade imobiliária está sujeita a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentações, autorizações e à necessidade de obtenção de licenças específicas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, meio ambiente, conservação de patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outras. Para a obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias, as companhias que atuam no mercado imobiliário estão submetidas à avaliação e controle de suas atividades por diversas autoridades governamentais. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou mesmo na hipótese de interpretação em discordância com as autoridades locais, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, interdição das atividades, cancelamento das licenças e autorizações ou ainda, sanções criminais, inclusive sobre os administradores, resultando em substancial gasto adicional para reparação ou indenização dos danos causados, bem como o pagamento de medidas compensatórias.

Atrasos ou indeferimentos na emissão ou renovação dessas aprovações ou licenças para o projeto podem prejudicar ou impedir a conclusão do projeto em desenvolvimento. Ainda, a edição de novas normas pelo poder público, diferentes das em vigência, pode obrigar as empresas do setor imobiliário a aplicar recursos adicionais para adequação dos projetos em desenvolvimento, inclusive no caso de projetos que, anteriormente às modificações, não necessitariam de adequação. Qualquer ação nesse sentido poderá afetar de maneira negativa os negócios em curso, com efeito adverso nos projetos investidos.

OS RISCOS ACIMA INDICADOS NÃO REPRESENTAM UMA LISTA EXAUSTIVA DOS RISCOS DO FUNDO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES, LEIA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO.

Glossário

Crédito Habitacional: empréstimo concedido por instituições financeiras para compra, construção, reforma ou financiamento de um imóvel, novo ou usado, para o comprador.

Equity: participação societária em SPE.

Incorporador(a): pessoa física ou jurídica que promove a incorporação imobiliária, podendo comercializar unidades autônomas antes de sua conclusão, comprometendo-se, por compromisso de venda e compra, a entregar as unidades dentro de condições e prazos pré-estabelecidos entre as partes.

Plano Diretor de São Paulo: instrumento básico da política de desenvolvimento do município. Sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural e na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

VGV: valor geral de vendas de um empreendimento, calculado pela soma do preço de venda de cada unidade autônoma.

Informações adicionais

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.
O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 Praia Botafogo, 228 – 9° andar | Botafogo - Rio de Janeiro/ RJ

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: THIAGO.LEOMIL@JBFO.COM

OUVIDORIA BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO: 0800 605 8888 / E-MAIL : OUVIDORIA@BRASILPLURAL.COM