



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)

PATRIA

NOVEMBRO 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.

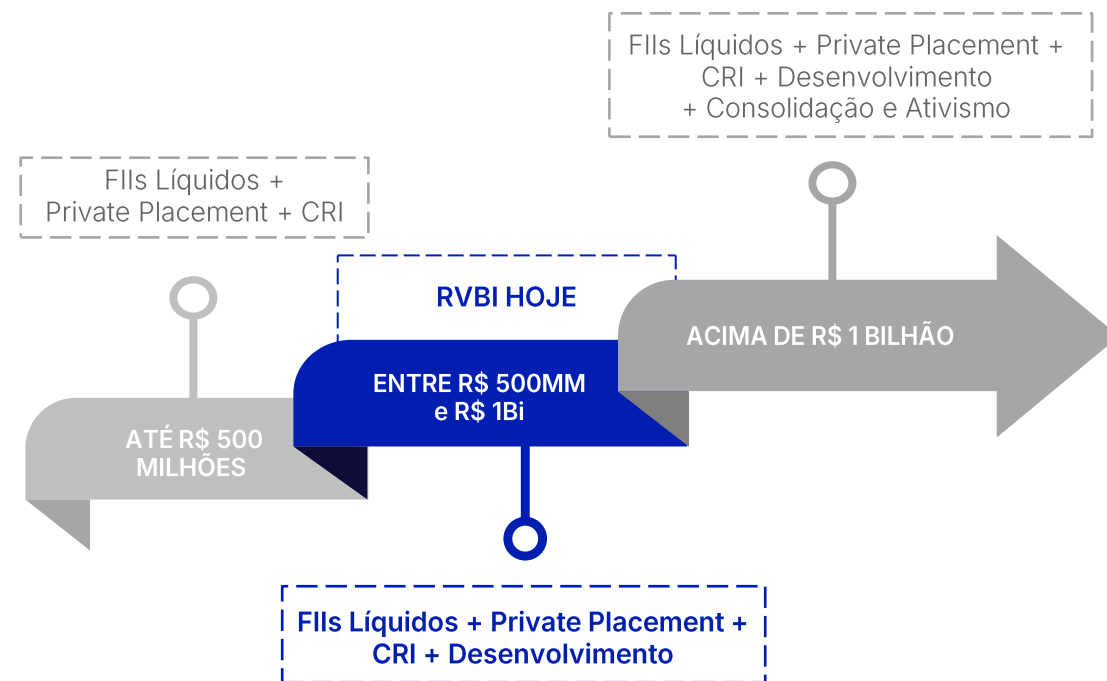
VISÃO ESTRATÉGICA

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 – NOVEMBRO 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 772,1 milhões	R\$ 75,14/cota
Valor de Mercado	R\$ 672,1 milhões	R\$ 65,40/cota
P / B	0,87x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	87,1%	
CRI (% do PL)	13,3%	



**VOLUME MÉDIO
DIÁRIO NEGOCIADO
NO MÊS**

R\$ 1,7 milhões



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,75



**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,07/cota



**NÚMERO DE
COTISTAS**

48.258

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em novembro de 2024, o IFIX recuou 2,1%, acumulando queda de -5,3% desde o início do ano. Na quebra entre tijolo e papel¹, mais uma vez os fundos de tijolo foram os principais responsáveis pela queda, com -2,8% de retorno no último mês (-8,5% YTD), enquanto os fundos de papel recuaram 1,5% (-0,3% YTD).

Por mais um mês, a performance dos FIIs foi diretamente afetada pela alta volatilidade na curva de juros. Ao longo de novembro foi possível observar a curva longa de juros mais uma vez oscilando em um patamar elevado, com NTN-Bs sendo negociadas entre 6,5% e 6,8% ao longo do mês. Naturalmente, esse movimento drena recursos da renda variável, como as ações e os fundos imobiliários. A principal causa desta volatilidade nos juros tem como raiz a desconfiança do mercado acerca da real dimensão do ajuste fiscal apresentado pelo governo no último mês. Como resultado direto, o câmbio se desvaloriza, a expectativa de inflação sobe e um novo ciclo de alta da taxa Selic começa a se materializar.

Já no início de dezembro, o Copom anunciou nova alta de 100 pontos base, passando a Selic para 12,25% a.a. A expectativa do mercado agora aponta para mais duas novas altas nos primeiros meses de 2025, chegando a 14,25% ainda no primeiro trimestre. Embora o movimento como um todo sobre o preço dos FIIs faça sentido, a intensidade da queda pode ter sido exagerada se considerarmos algumas informações. A primeira delas é o valor real do m².

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Ao longo dos últimos meses, a forte queda do mercado fez com que o valor do m² de alguns fundos de tijolo se descolassem completamente das transações na economia real. Pegando como exemplo o PVBI11, maior fundo de lajes da B3, suas cotas hoje são negociadas por valor equivalente a aproximadamente a R\$ 23 mil/m², enquanto recentemente outras transações na região da Faria Lima, onde o PVBI11 concentra seus imóveis, tem se dado em patamares superiores a R\$ 40 mil/m².

Outro dado interessante, é o *yield spread* sobre a NTN-B. Historicamente os fundos de tijolo negociam com *yields* 350 bps acima da NTN-B de 10 anos. Atualmente, esse valor está acima de 470 bps, o que representa quase 2 desvios-padrão em relação à média. Esse valor é maior até mesmo do que os 420 bps observados na crise de 2016, quando a vacância estava em alta, inadimplência subindo e aluguéis em queda – cenário bem diferente do atual. Isso nos leva a crer que apesar da complexidade atual do movimento de mercado, o excesso de volatilidade e aversão ao risco por parte de investidores pode ter aberto uma janela interessante para alocação em fundos imobiliários, sendo possível encontrar bons ativos, desalavancados, bem ocupados e com boas oportunidades para ganho de capital futuro e renda elevada no curto prazo isenta de imposto de renda.

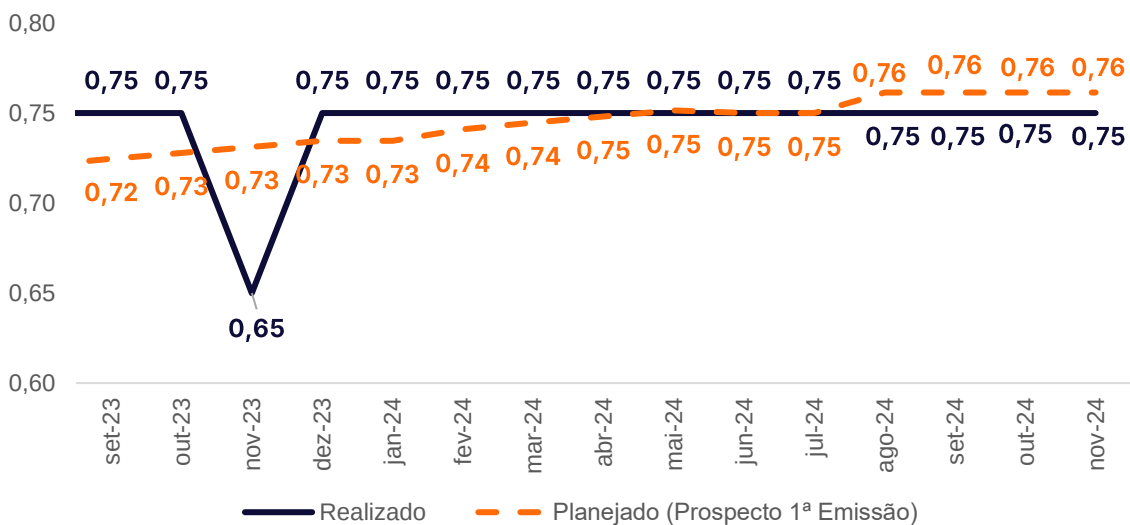
No tocante especificamente ao RVBI11, apesar da queda do mercado, nosso portfolio se provou resiliente e superou o IFIX. O PL do fundo apresentou queda de -1,4% vs. -2,1% do índice. No YTD, a queda é de -3,2% vs. -5,3% do *benchmark*. Desde seu início em fevereiro de 2020, o RVBI11 acumula retorno de +15,1% vs. +2,6% do IFIX no mesmo período. Acerca do giro de carteira, desde abril, quando encerramos o processo de consolidação dos fundos BLMR11, BLMC11, MORE11 e MORC11, giramos cerca de 31% do PL do fundo em abril, ou R\$ 267 milhões. Contudo, diante de um mercado extremamente volátil, optamos por não realizar giros na carteira em novembro.

Mesmo sem giro na carteira, mantivemos o rendimento em R\$ 0,75/cota, o que representa *dividend yield* de 13,8% sobre o valor de mercado das cotas ou 12,0% sobre o valor patrimonial. Do montante distribuído, cerca de R\$ 0,63/cota foram provenientes do resultado recorrente do fundo e o restante oriundo de reserva de lucro. Ao final de novembro, a reserva de lucros do RVBI11 era de R\$ 0,07/cota. Além do montante em reserva, o fundo ainda conta com R\$ 0,44/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. Em novembro, esse valor foi de R\$ 0,63/cota, se incrementarmos a renda dos ativos alocados em outubro que serão contabilizados na distribuição apenas de dezembro e o fim do efeito-caixa do pagamento da taxa de performance do primeiro semestre, o rendimento recorrente deve se aproximar de R\$ 0,69/cota – sem considerar a volatilidade da renda distribuída pelos ativos no portfólio.

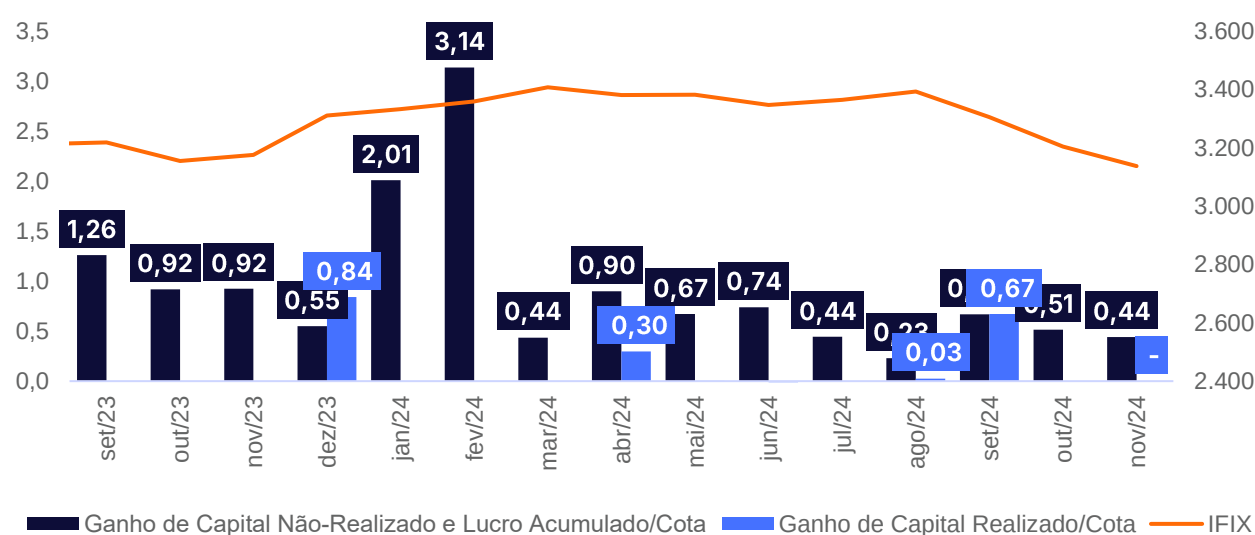
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de novembro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor, pelo 12 mês consecutivo. Este valor representa um *dividend yield* de 12,0% sobre o patrimônio líquido e de 13,8% sobre o valor de mercado do fundo, mantendo ainda R\$ 0,07/cota em fundo de reserva de ganho de capital realizado, além de adicionais R\$ 0,44/cota de ganho de capital não-realizado.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA¹

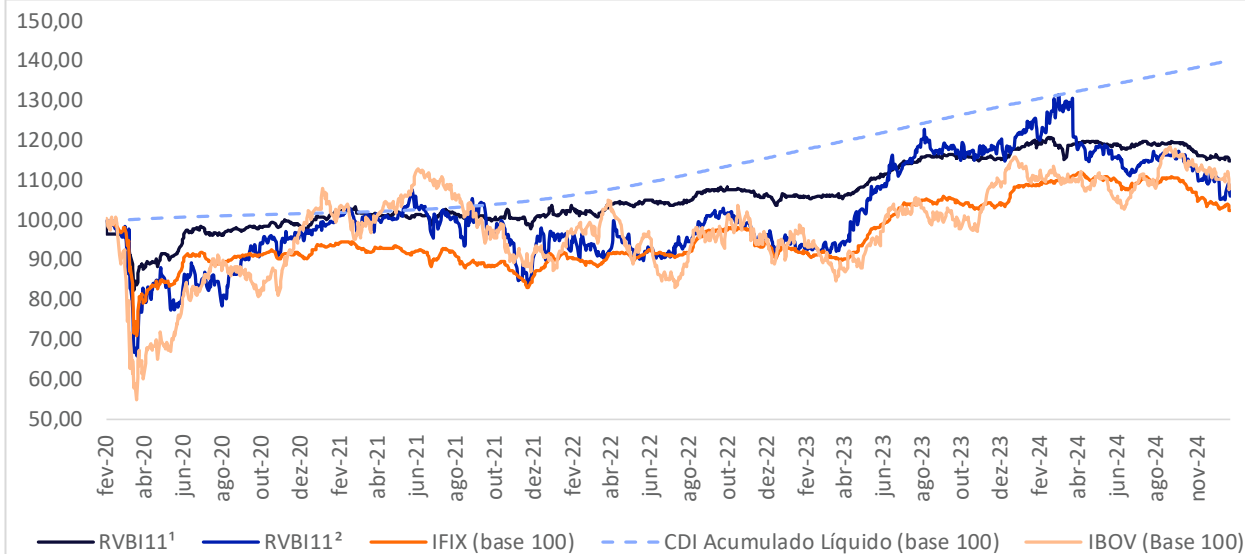


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

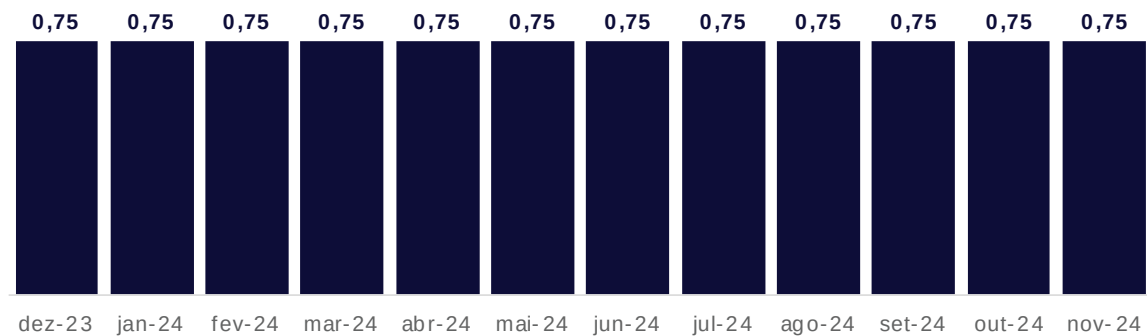
·(\$)·

RENDIMENTOS

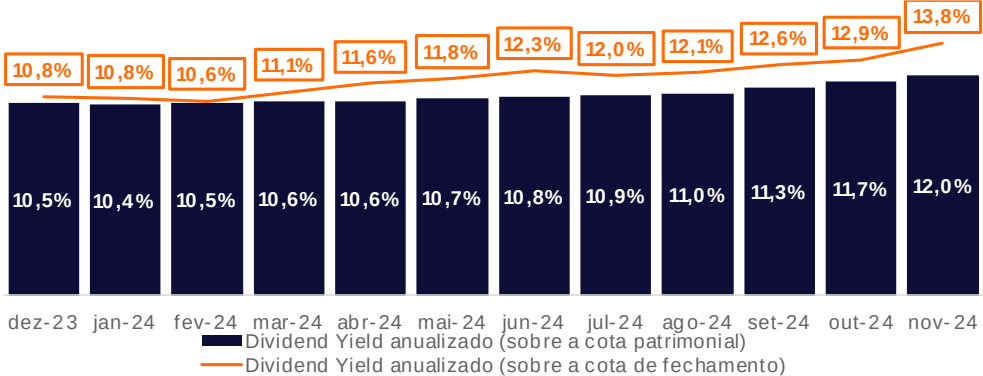
PERFORMANCE ACUMULADA



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



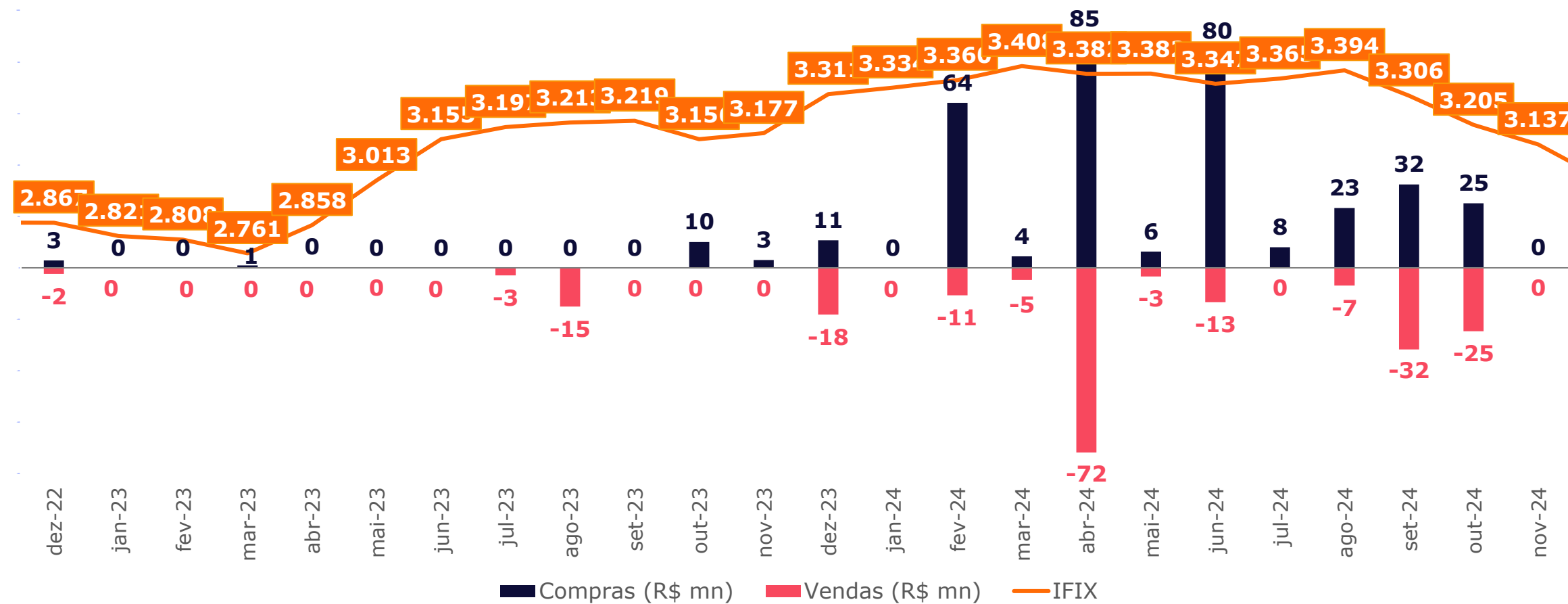
DIVIDEND YIELD



	Novembro/24	2024	12 meses	Desde o Início ³
Patrimônio Líquido ⁴	-1,4%	-3,2%	-0,5%	15,1%
Cota ^{4,5}	-5,4%	-11,3%	-9,1%	5,4%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	2,6%
CDI Acumulado Líquido	0,7%	8,3%	9,1%	40,4%
Ibovespa	-3,1%	-6,4%	-1,3%	8,6%

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIs (últimos 24 meses)

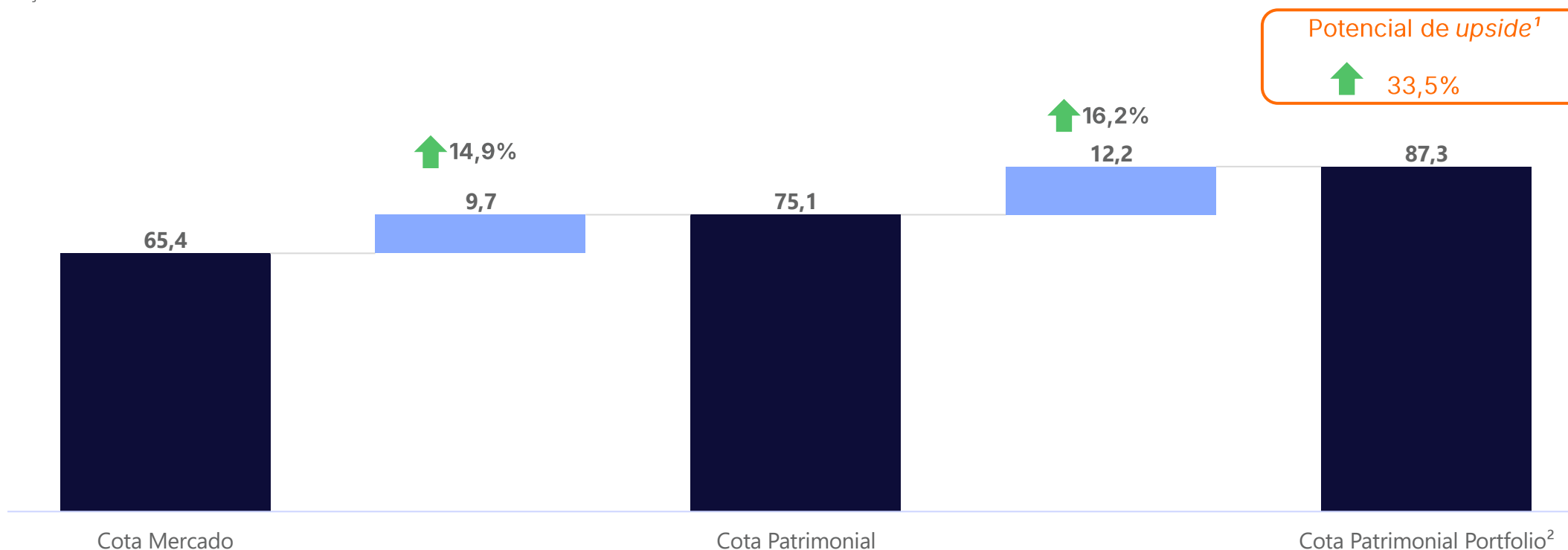




RENTABILIDADE

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.

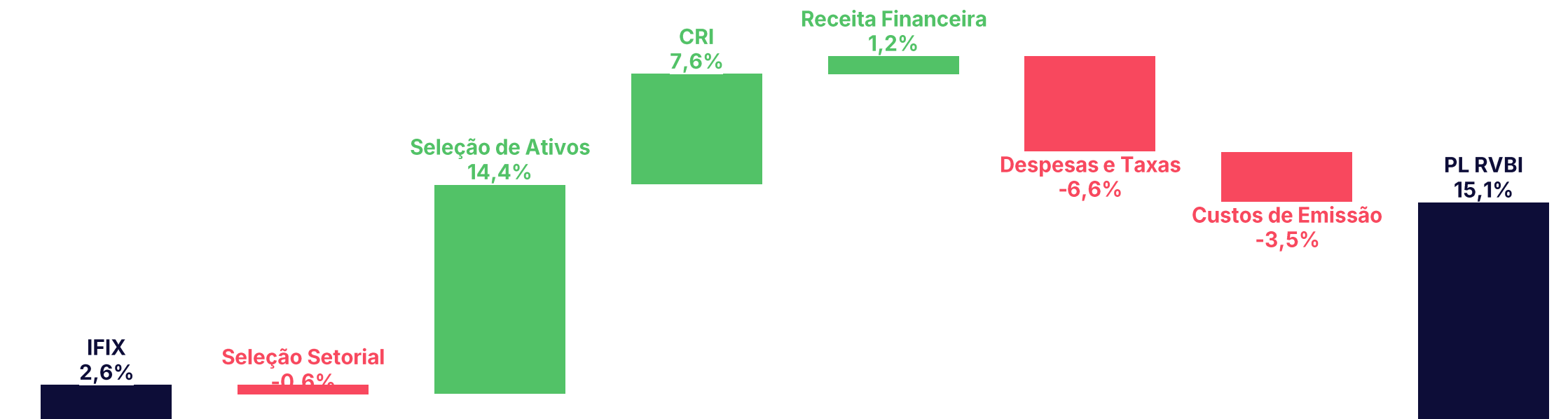




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/11/2024, o IFIX acumulou alta de +2,6%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +15,1% - 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.



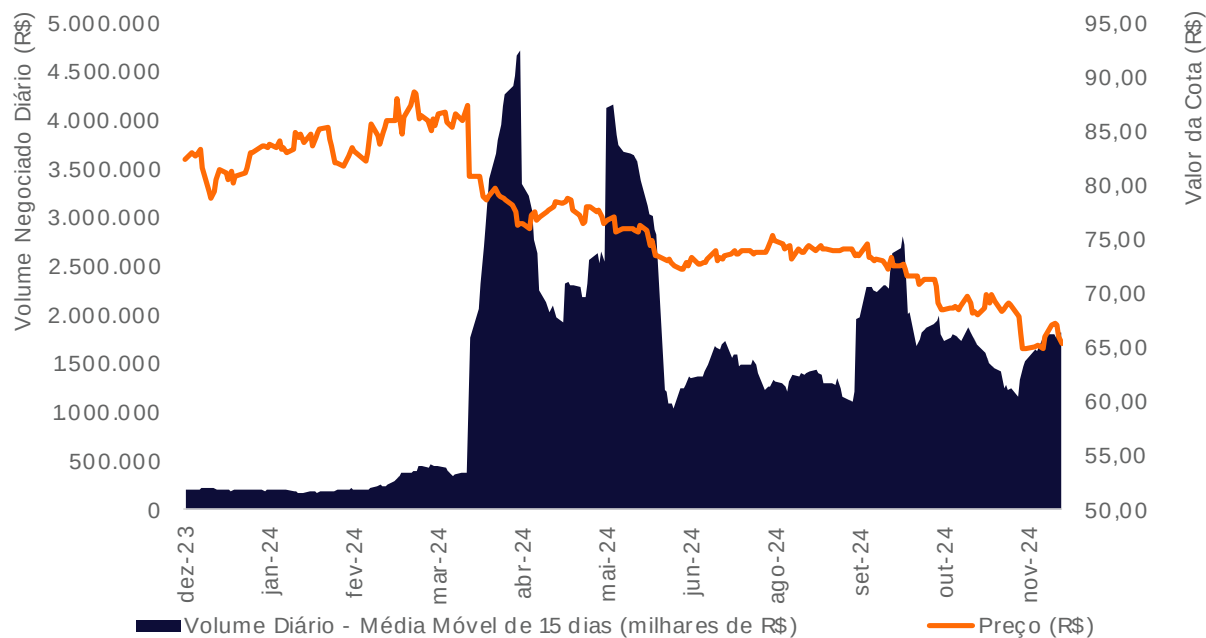
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



LIQUIDEZ

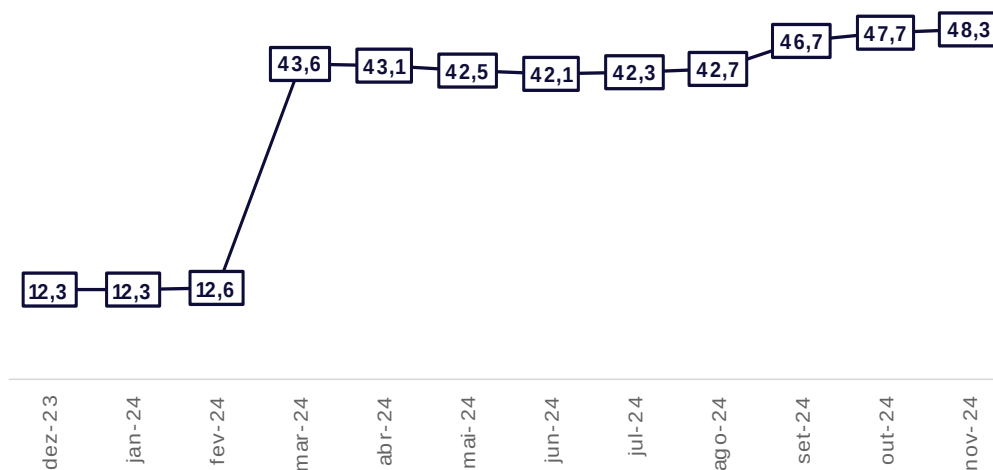
ADTV de R\$ 1,7 milhão
(4,9% do market cap ao final do mês)

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

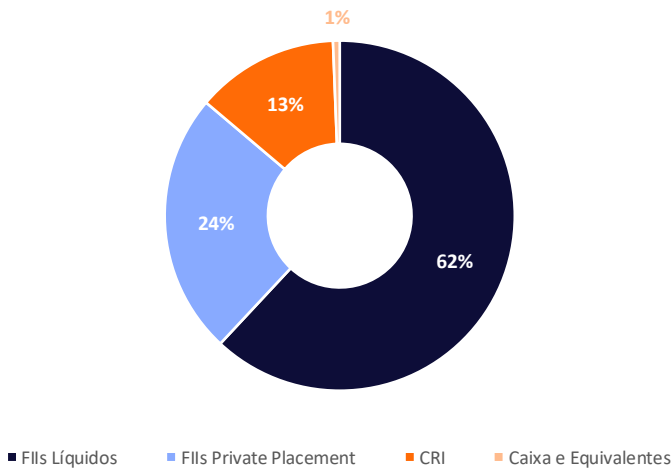
Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,07/cota

	NOV-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FII's	5.951.179	0,58	50.950.235	51.899.390
Receita de ganho de capital	0	0,00	10.061.547	10.575.208
Receita com CRI	1.322.876	0,13	17.003.130	17.134.298
Receitas - Total	7.274.055	0,71	78.014.912	79.608.895
Despesas Operacionais	(977.737)	(0,10)	(7.261.894)	(7.383.197)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(977.737)	(0,10)	(7.261.894)	(7.383.197)
Resultado Operacional	6.296.318	0,61	70.753.018	72.225.698
Resultado Financeiro Líquido	22.107	0,00	1.350.013	1.392.710
Lucro Líquido	6.318.425	0,61	72.103.031	73.618.408
Reserva de Lucro	1.388.584	0,14	(579.950)	(1.015.327)
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	71.523.081	72.603.081
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	7.707.009	0,75	71.523.081	72.603.081
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,11	0,11

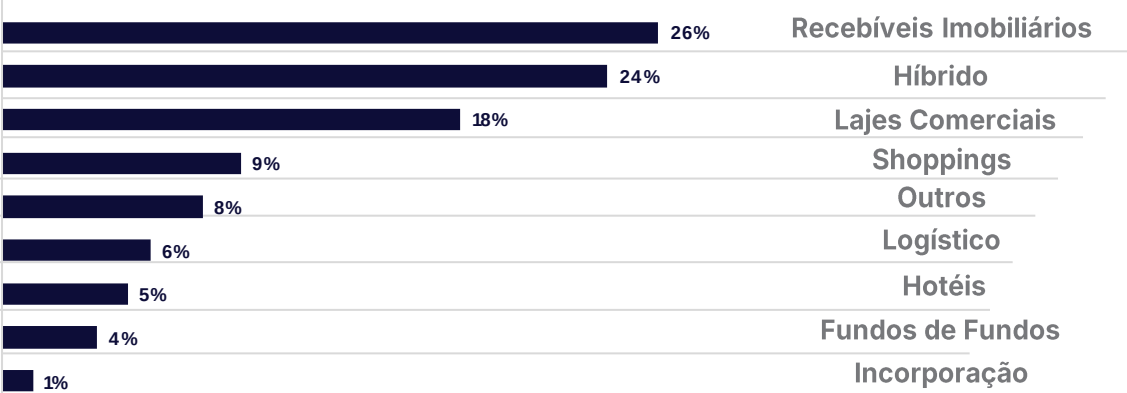
CARTEIRA DE ATIVOS

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

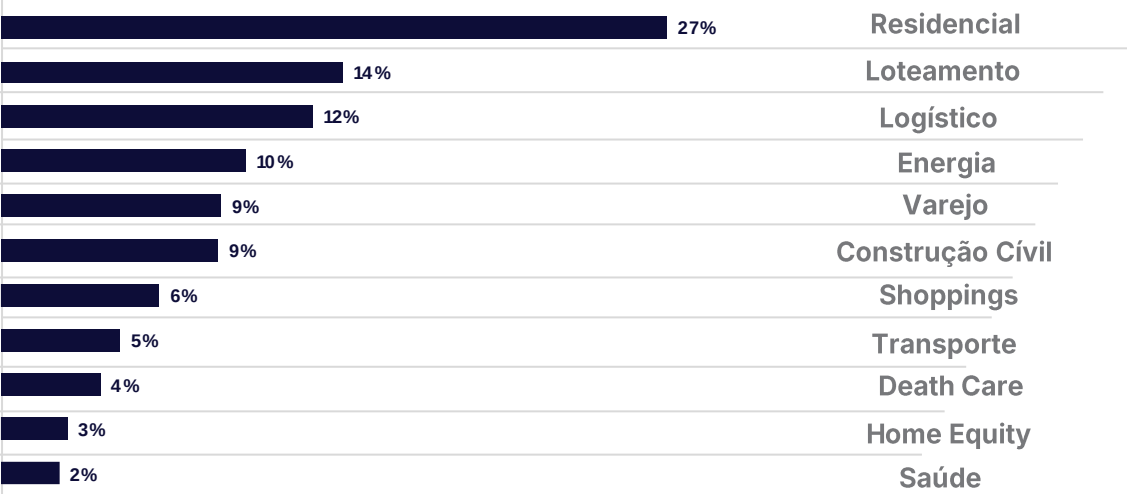
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO (% ATIVO)



EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)

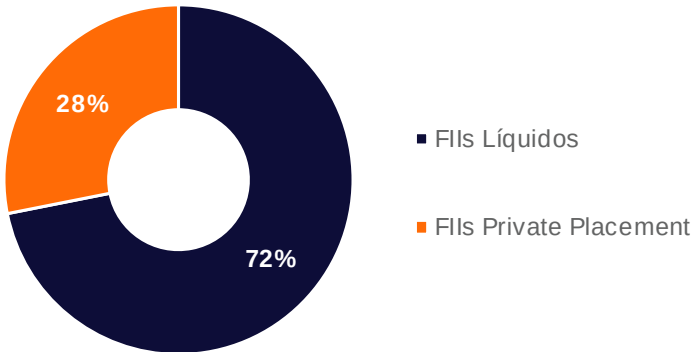


EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

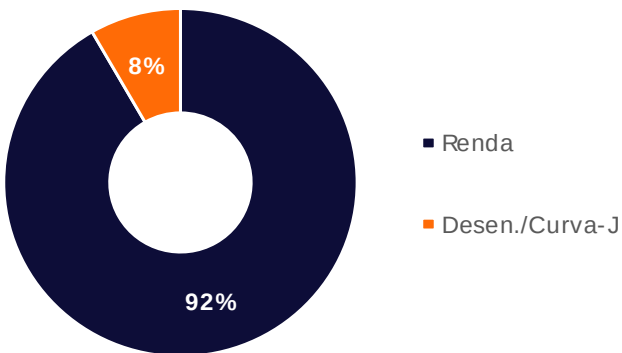


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos 

ALOCÇÃO POR FII (% FII)



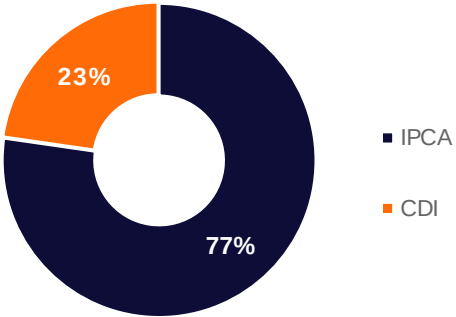
ALOCÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

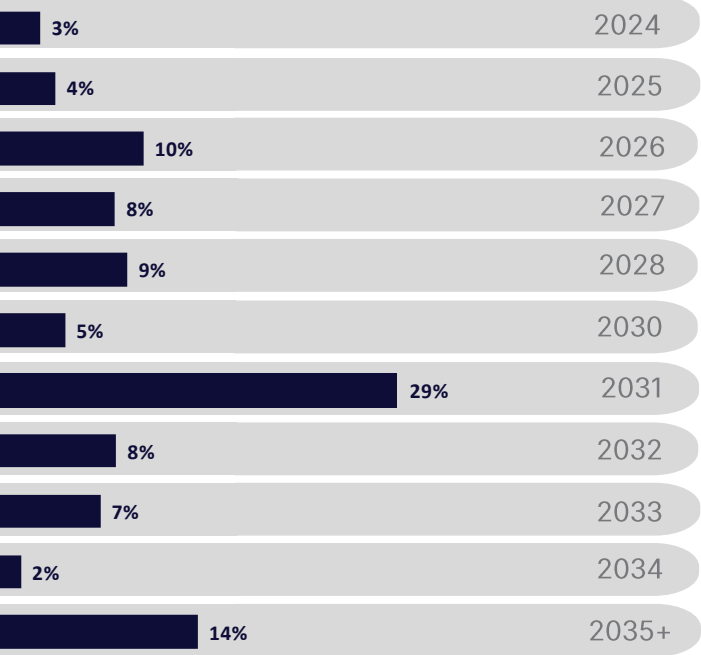
FIs Líquidos TRXF11	64,5	9,6%
FIs Líquidos PVBI11	52,5	7,8%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,8	4,7%
FIs Líquidos TGAR11	29,7	4,4%
FIs Private Placement MGRI11	26,7	4,0%
FIs Líquidos GAME11	25,5	3,8%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,3	3,5%
FIs Líquidos SUNO FII	22,8	3,4%
FIs Líquidos CPSH11	22,5	3,3%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,4	3,3%
FIs Private Placement PRAZO FII	22,2	3,3%
FIs Líquidos MCRE11	22,1	3,3%
FIs Líquidos GZIT11	17,4	2,6%
FIs Líquidos BICE11	15,7	2,3%
FIs Líquidos VGRI11	13,9	2,1%
FIs Private Placement VRTM11	12,8	1,9%
FIs Líquidos GARE11	12,4	1,9%
FIs Líquidos HREC11	11,6	1,7%
FIs Líquidos TEPP11	10,6	1,6%
FIs Líquidos XPML11	10,4	1,5%
FIs Líquidos BPML11	10,3	1,5%
FIs Líquidos RBHG11	8,7	1,3%
FIs Líquidos KNIP11	8,7	1,3%
FIs Líquidos BLMG11	8,7	1,3%
FIs Líquidos KIVO11	8,4	1,3%
FIs Private Placement MMVE11	7,8	1,2%
FIs Private Placement INDE11	7,0	1,0%
FIs Private Placement EMET11	7,0	1,0%
FIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	6,9	1,0%
FIs Líquidos RBRL11	6,8	1,0%
FIs Líquidos CVBI11	6,8	1,0%
FIs Líquidos AIEC11	6,5	1,0%
FIs Private Placement GRUL11	6,4	1,0%
Outros FIs Líquidos	101,9	15%

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)

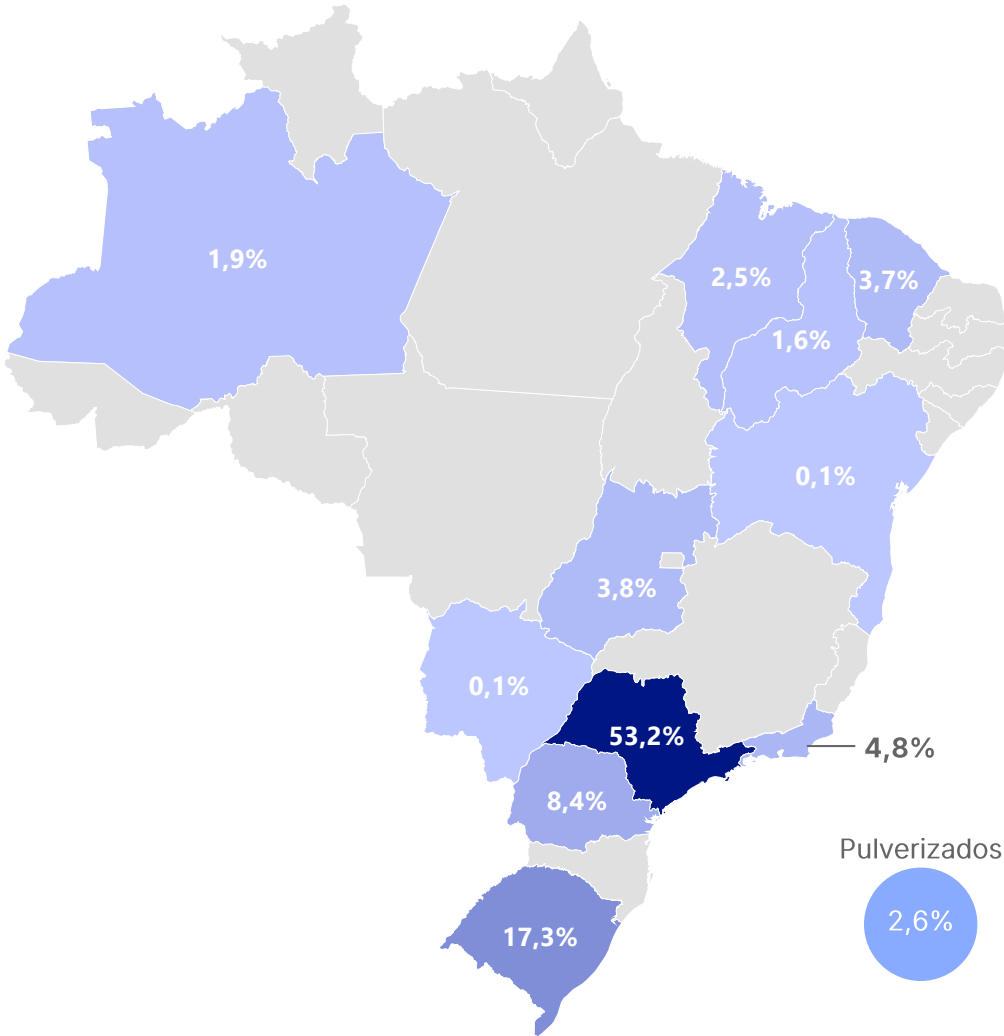


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,8%	11,8%	2,7
CDI+	4,6%	4,9%	3,2

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



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

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 8,9 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 Melhoramentos	8,9	1,2%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	9,7%	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\$ 10,1 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 Athon	5,1	0,7%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,0%	3,6	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	3,9	0,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	14,3%	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%	20,7%	4,1	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS

SHOPPINGS | R\$ 6,5 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	1,7	0,2%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	16,0%	2,9	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2 - 313	4,8	0,6%	SP	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	16,0%	2,9	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\$ 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 Socicam	4,9	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	15,0%	2,3	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	1,1	0,1%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,6	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%	4,1	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%	4,5	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



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

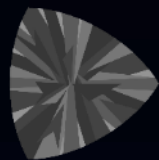


CRI Medabil | R\$ 4,3 milhões (0,6% do PL)

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.