



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I FII
(BARI11)

PÁTRIA

DEZEMBRO 2024

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

Pátria - 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.)



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**.

RESUMO

BARI11 – DEZEMBRO 2024

VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I (BARI)

Patrimônio Líquido	R\$ 414,6 milhões	R\$ 89,47/cota	} 0,78x Price to book
Valor de Mercado	R\$ 322,1 milhões	R\$ 69,50/cota	

	% PL	Yield Nominal ²	IPCA Ref.	Yield (IPCA +) ²	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	78,7%	16,0%	6,8%	8,6%	3,8	0,8%
FII	10,0%	16,5%	6,8%	9,0%	4,6	1,2%
Carteira de ativos	88,7%	16,1%	6,8%	8,7%	3,9	0,9%
Imóveis	0,2%	-	-	-	-	-
Caixa	11,1%	10,5%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	15,5%	-	8,1%	3,5	-

			
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS	DIVIDENDO POR COTA	RESERVA ACUMULADA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,7 milhão	R\$ 0,95	R\$ 0,18/cota	37.090

TABELA DE SENSIBILIDADE

PREÇO MERCADO	YIELD PORTFOLIO (IPCA +) ¹	YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)
77,00	9,4%	8,3%
74,50	9,7%	8,6%
72,00	10,0%	8,9%
69,50	10,4%	9,3%
67,00	10,8%	9,7%
64,50	11,2%	10,1%
62,00	11,6%	10,5%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/12/2024.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de dezembro com 88,7% do patrimônio líquido alocado, sendo 78,7% em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 16,0% a.a. (IPCA + 8,6%), prazo médio de 3,8 anos e spread médio de 0,8% a.a.. Completando o portfólio do Fundo há 8 fundos imobiliários que representam uma exposição de 10,0% do PL. Em 30/12, o Fundo não contava com operações compromissadas.

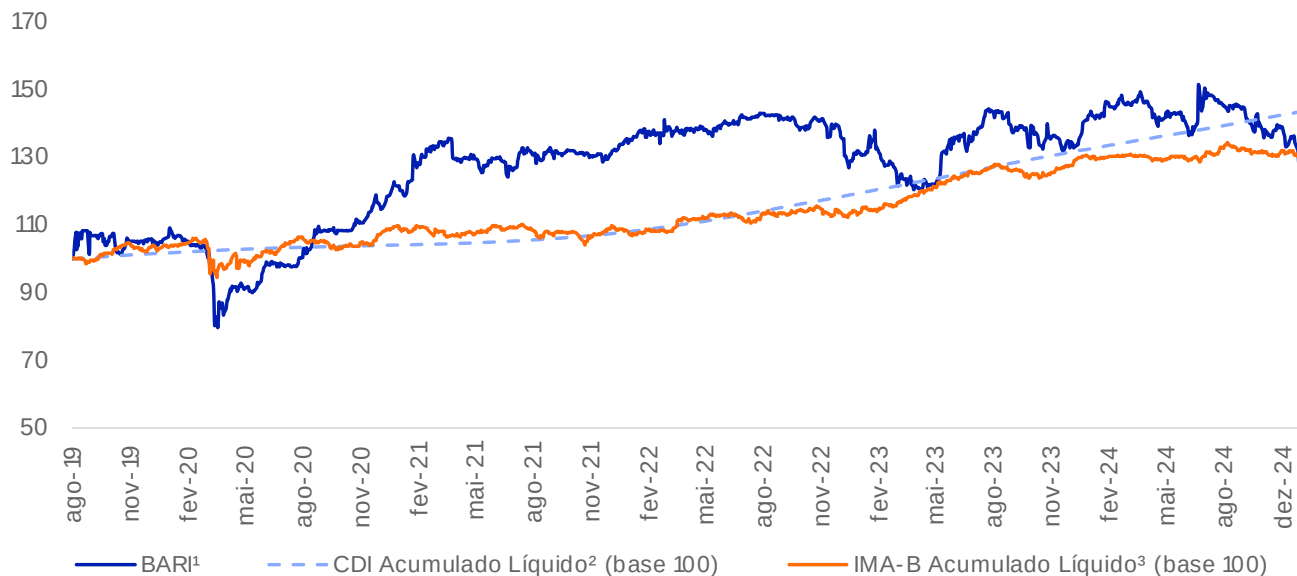
Foi distribuído R\$ 0,95/cota, que representa 12,7% de *dividend yield* anualizado frente a cota patrimonial e 16,4% de *dividend yield* anualizado frente a cota de fechamento. Ao final do mês, o Fundo acumulava R\$ 0,18/cota de reserva de lucro não distribuída. Em dezembro, o Fundo adquiriu o CRI Visconde Icaraí I (R\$ 4,9 milhões), [clique aqui](#) para mais detalhes.

Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês. A carteira conta com 35 CRI, sendo 60% do PL indexados ao IPCA (IPCA+ 7,6% a.a.), 17% indexados ao IGP-M (IGP-M+ 8,5% a.a.) e 2% indexados ao CDI (CDI+ 4,8% a.a.). Neste mês, não há nenhum CRI na *Watchlist*.



RENDIMENTOS

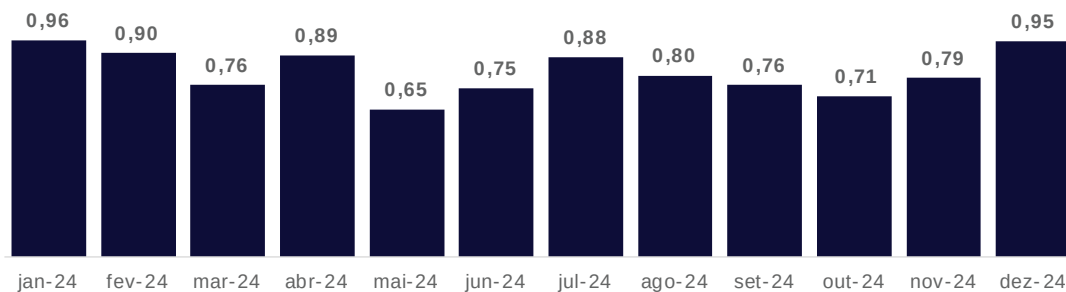
PERFORMANCE DA COTA B3⁴



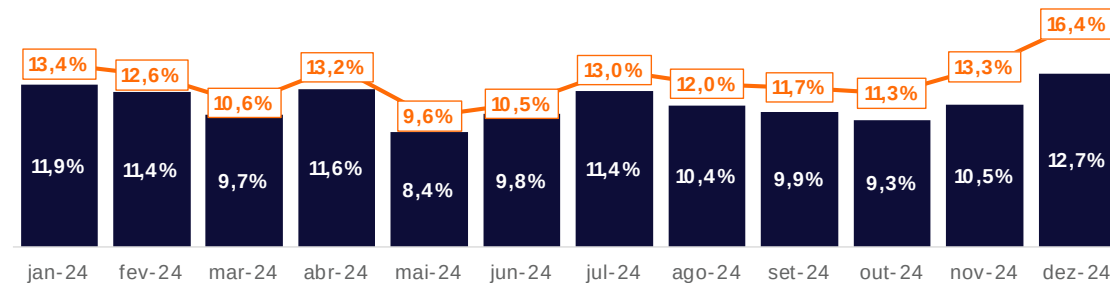
RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano ⁵
BARI ¹		31,6%	5,9%
CDI Líquido ²	-1.254 Bps	44,2%	8,2%
IMA-B Líquido ³	354 Bps	28,1%	5,2%

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



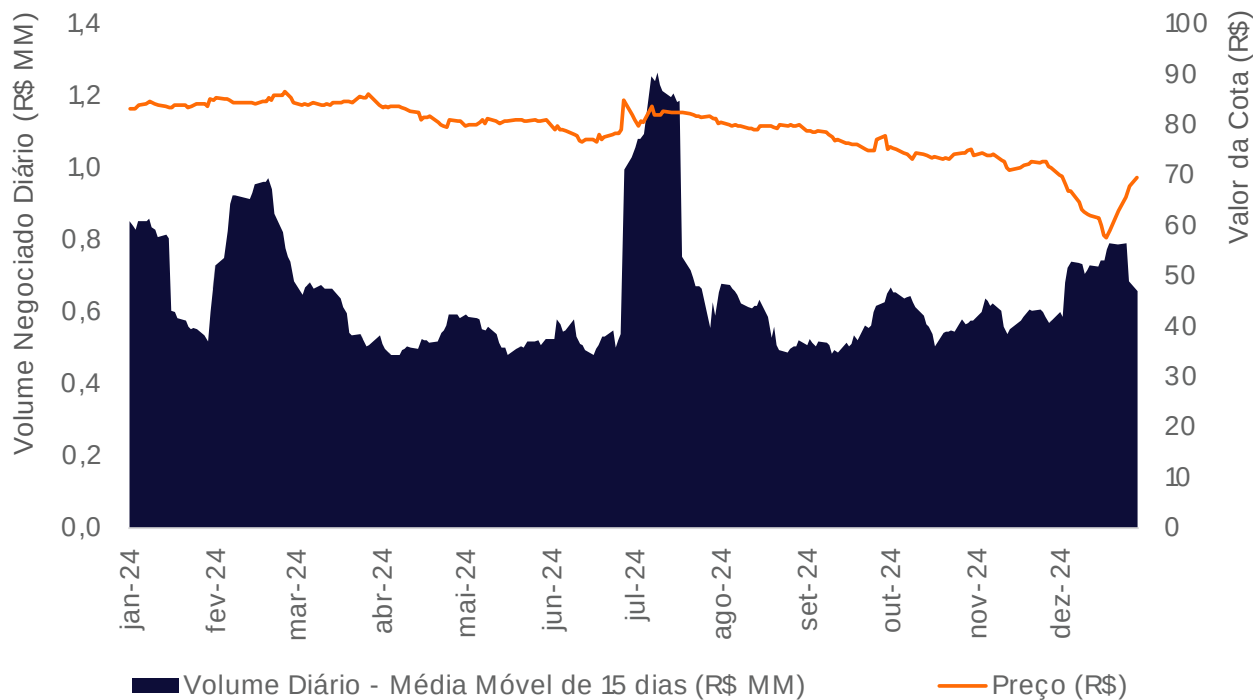
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial) — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



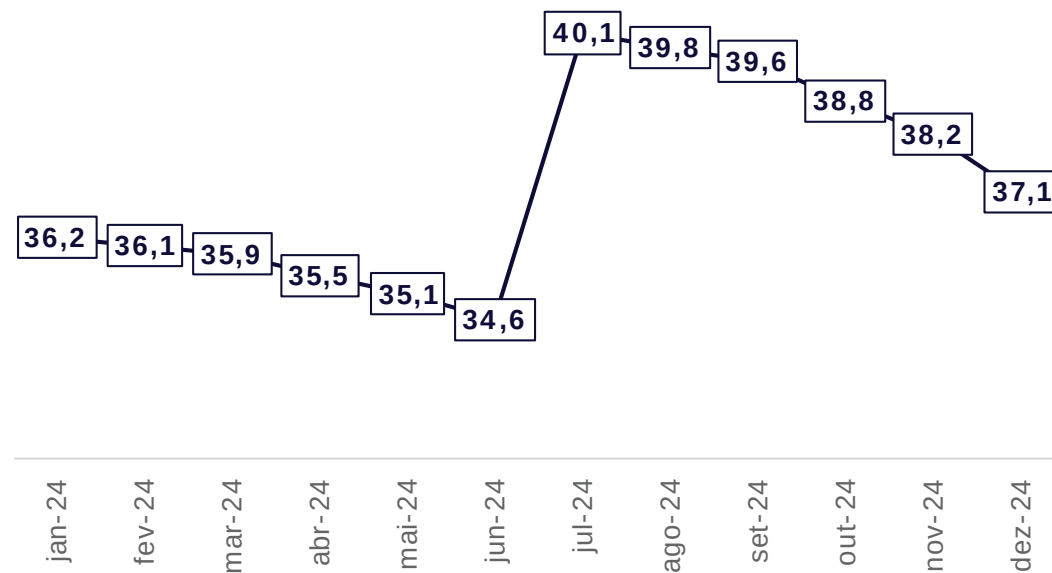
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,7 milhão que representa 4,4% do market cap ao final do mês

LIQUIDEZ



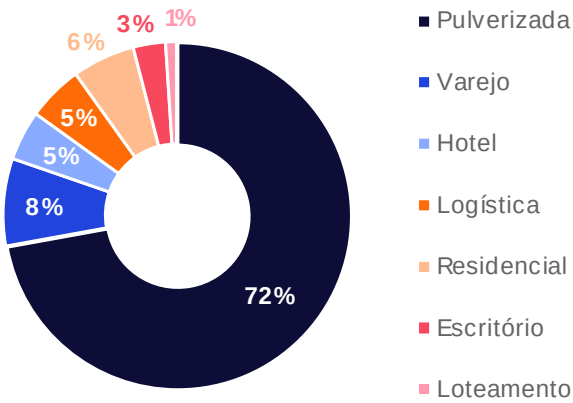
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



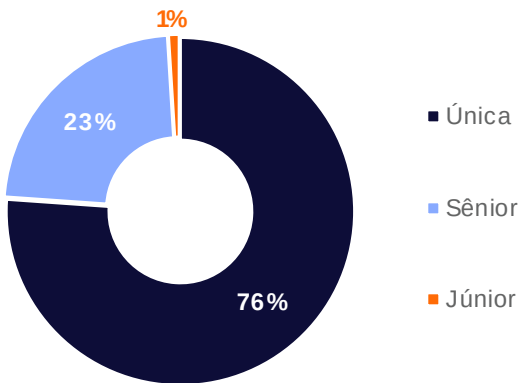
CARTEIRA DE ATIVOS¹



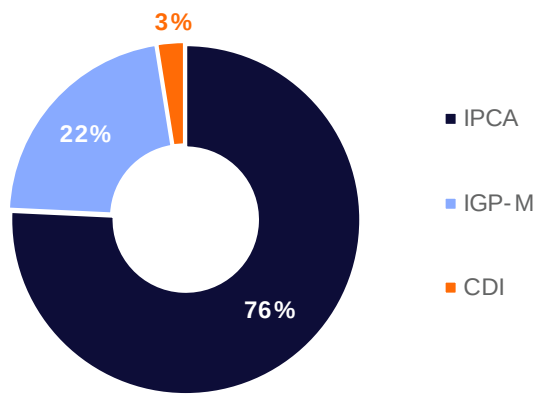
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO¹



DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO

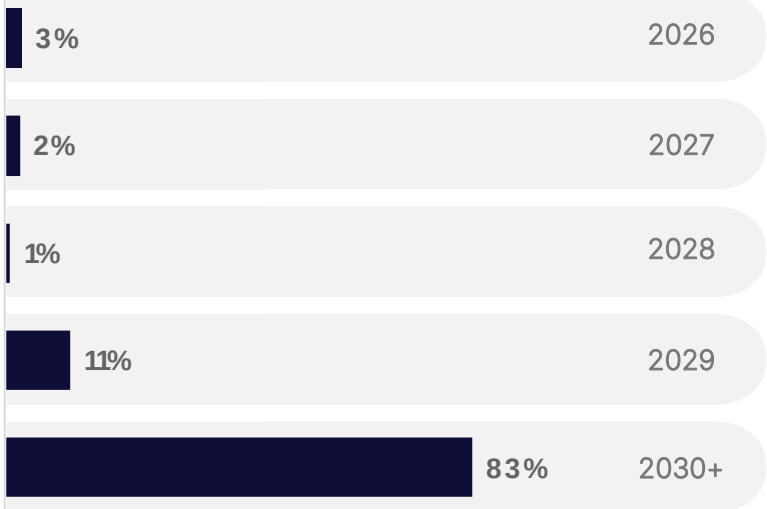


DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹



	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,9%	3,7
IGP-M	14,2%	4,5
CDI+	4,7%	1,5

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO

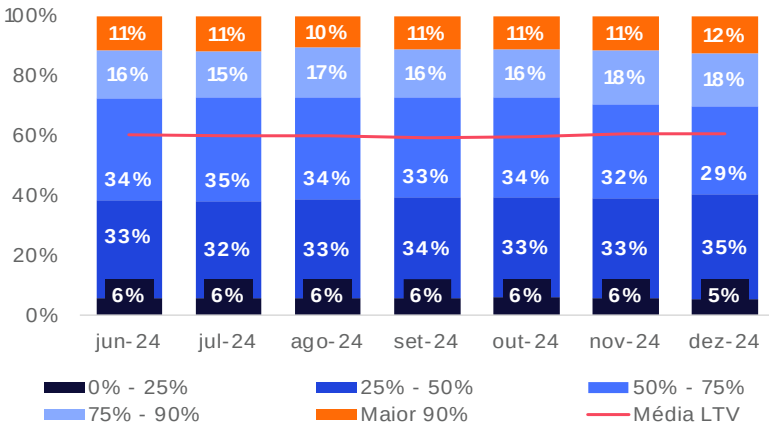


CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

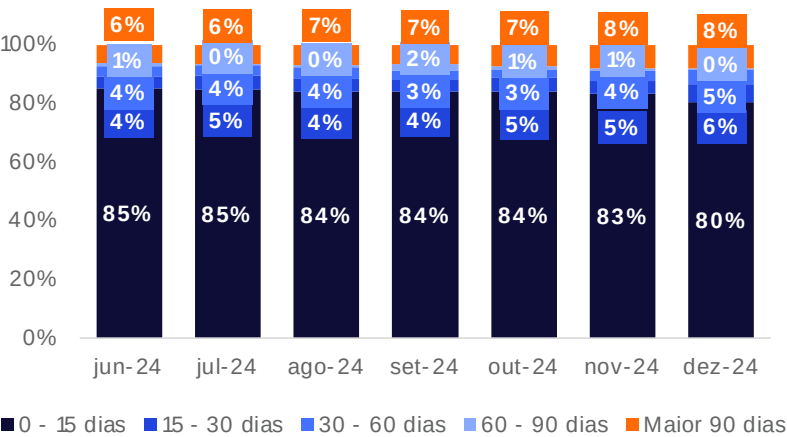


A carteira de crédito pulverizada possui 1.711 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 127,1 mil e LTV médio de 61%. Em relação a inadimplência, 8% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 57 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

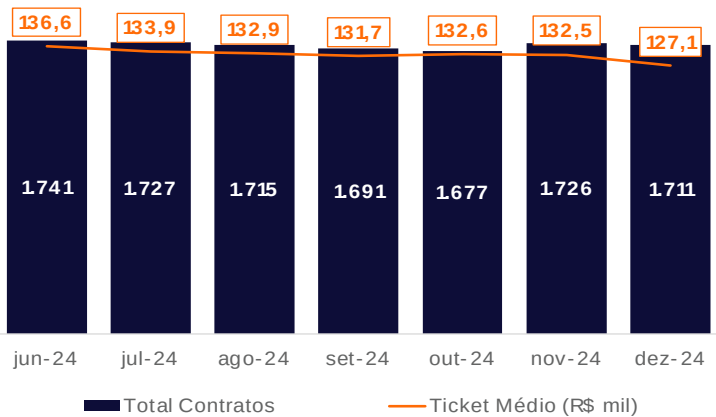
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



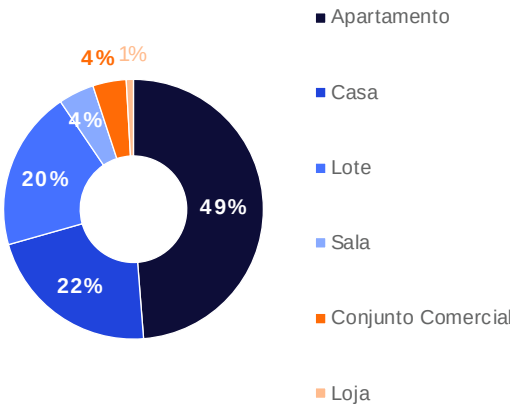
DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



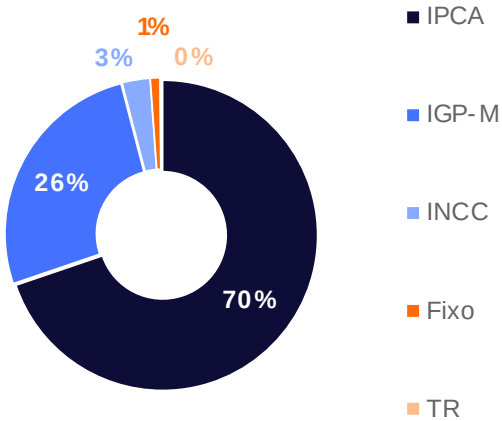
DISTRIBUIÇÃO POR TIPO



CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

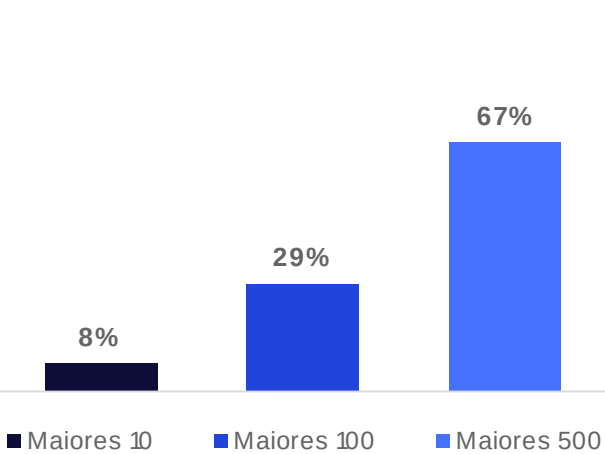


DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



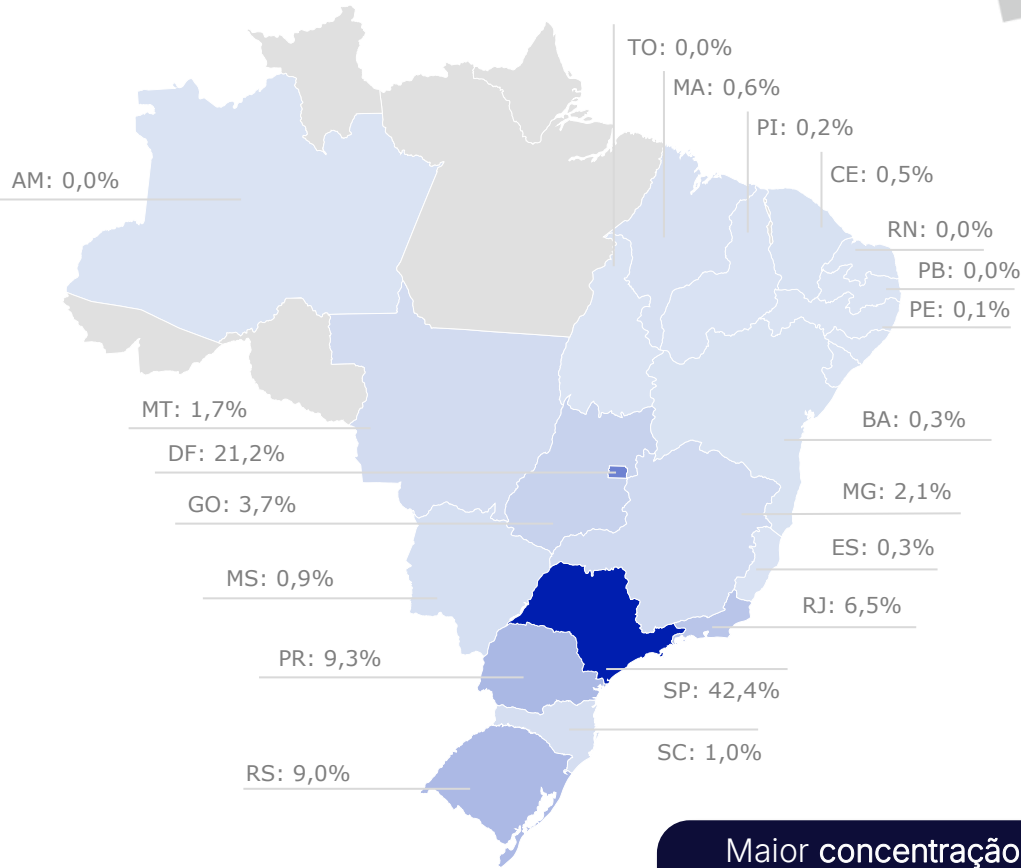
TAXA MÉDIA (a.a.)	
IPCA	11,4%
IGP-M	13,0%
INCC	12,2%
FIXO	17,4%
TR	12,8%

DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



O LTV médio da carteira é de 61%, sendo que dos 10 maiores contratos é de 75%.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração em São Paulo.

RESULTADO



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,18/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	DEZ-24 R\$	DEZ-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	4.318.798	0,93	44.039.278	44.039.278
MTM - CRI	(4.919.974)	(1,06)	(28.396.922)	(28.396.922)
Resultado com FII	496.574	0,11	4.668.359	4.668.359
MTM - FII	(1.023.910)	(0,22)	(3.556.424)	(3.556.424)
Receita - Total	(1.128.512)	(0,24)	16.754.291	16.754.291
Despesas – Total	(457.903)	(0,10)	(5.845.668)	(5.845.668)
Resultado Operacional	(1.586.415)	(0,34)	10.908.623	10.908.623
Resultado Financeiro Líquido	353.257	0,08	3.102.484	3.102.484
Lucro Líquido Contábil	(1.233.158)	(0,27)	14.011.107	14.011.107
Ajuste para Distribuição - MTM	5.943.884	1,28	31.953.347	31.953.347
Lucro Líquido Distribuível	4.710.726	1,02	45.964.453	45.964.453
Reserva Inicial	(526.489)	(0,11)	(246.888)	(246.888)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(308.244)	(0,07)	(587.845)	(587.845)
Reserva Final	(834.733)	(0,18)	(834.733)	(834.733)
Resultado Distribuído	4.402.481	0,95	45.376.608	45.376.608
Resultado Distribuído para BARI11	0,95	-	9,79	9,79

DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 235,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	33,4	8,1%	83.747	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	15,7%	1,7 anos	fev-29
Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	21,0	5,1%	37.552	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	10,7%	5,9 anos	out-35
Bari VII - 80 ^a	18,9	4,6%	7.591	Bari	20E0929816	IGP-M	8,1%	26,7%	3,4 anos	jan-44
Bari XVIII - 111 ^a	15,7	3,8%	19.609	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	11,8%	3,6 anos	mai-40
Bari XV Sênior - 12 ^a	13,3	3,2%	20.000	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,0%	3,3 anos	mar-43
Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	13,2	3,2%	36.507	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	14,3%	3,8 anos	jul-40
Bari XX - 112 ^a	12,7	3,1%	18.290	Bari	22K1045233	IGP-M	8,2%	8,7%	6,1 anos	mai-38
Bari XVII - 109 ^a ¹	12,3	3,0%	13.628	Bari	22K0643283	IGP-M	8,1%	10,1%	6,4 anos	fev-41
Bari XXI Sênior - 10 ^a	12,2	2,9%	18.915	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,7%	3,8 anos	mai-43
Bari XII (IGPM) - 94 ^a	12,0	2,9%	38.636	Bari	21H0770120	IGP-M	7,0%	4,3%	2,4 anos	fev-35
CRI Swiss Park Performado	9,9	2,4%	10.086.702	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	11,1%	3,9 anos	nov-39

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PULVERIZADA (2/2) | R\$ 235,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari X Sênior - 89 ^a	9,7	2,3%	35.256	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	18,4%	4,1 anos	fev-41
CRI FGR	9,4	2,3%	10.000	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	10,0%	6,4 anos	jun-41
CRI KeyCash Sr.	6,9	1,7%	8.205	Virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	10,8%	5,3 anos	mai-43
Bari XIX - 113 ^a	6,6	1,6%	16.762	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	10,0%	6,0 anos	mar-38
Bari XI Sênior - 91 ^a	6,5	1,6%	24.730	Bari	21F0929727	IGP-M	9,0%	14,3%	3,5 anos	mai-38
Blue Asset	6,4	1,5%	8.933	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,2%	3,2 anos	mar-33
Bari XIV Sênior - 103 ^a	5,2	1,3%	10.000	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	9,9%	3,7 anos	mar-41
Bari IV - 71 ^a	3,8	0,9%	20.934	Bari	19H0263644	IGP-M	9,9%	12,4%	7,6 anos	abr-38
Bari XVI - 110 ^a ¹	3,1	0,8%	3.288	Bari	22K0643655	IGP-M	9,9%	10,5%	5,2 anos	ago-35
Bari XI Júnior - 92 ^a	1,7	0,4%	4.364	Bari	21F0930158	IGP-M	22,5%	26,0%	2,7 anos	mai-38
Bari X Júnior - 90 ^a	1,5	0,4%	3.917	Bari	21D0521769	IPCA	25,0%	31,6%	2,7 anos	fev-41

¹Conforme estrutura da operação, CRI com rentabilidade congelada dado desenquadramento de ativo e passivo.

DETALHAMENTO DE ATIVOS

RESIDENCIAL | R\$ 19,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Vitacon II Sr.	5,2	1,3%	8.789	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	4,8%	1,7 anos	set-26
Visconde Icarai I	4,9	1,2%	4.978	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,6%	2,1 anos	ago-27
Minas Brisa	3,8	0,9%	8.500	Ourinvest	21I0912120	IPCA	7,5%	27,3%	0,9 anos	set-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	Vert	22D0847835	CDI	4,5%	4,5%	1,1 anos	abr-27
3Z	2,1	0,5%	10.000	True	21I0683349	IPCA	7,5%	10,1%	1,6 anos	set-28

VAREJO | R\$ 26,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Assai/CBD	11,6	2,8%	15.000	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	9,6%	2,4 anos	jan-30
Mateus	8,9	2,1%	12.100	True	20B0980166	IPCA	4,7%	10,7%	3,4 anos	fev-32
Helbor Multi Renda	6,1	1,5%	19.687	Virgo	20I0777292	IPCA	5,5%	8,0%	4,8 anos	set-35

DETALHAMENTO DE ATIVOS

LOGÍSTICA | R\$ 16,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Braspark	9,9	2,4%	12.000	Virgo	21H0926710	IPCA	8,0%	9,7%	2,8 anos	ago-31
Copagrill	7,1	1,7%	7.439	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	8,5%	3,0 anos	jun-31

HOTEL | R\$ 15,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Rosewood II	15,2	3,7%	16.058	True	21L0866334	IPCA	7,0%	9,2%	4,0 anos	nov-33

ESCRITÓRIO | R\$ 9,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	9,8	2,4%	9.659	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	6,6%	4,5 anos	dez-34

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOTEAMENTO | R\$ 3,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Lote 5 Serena	3,3	0,8%	4.512	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	11,8%	2,5 anos	nov-29

DETALHAMENTO DE ATIVOS



● CRI VISCONDE ICARAÍ I

O “CRI Visconde Icarai I” tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 12,5% a.a.), dos quais o BARI adquiriu 4,9 milhões. O CRI é uma operação de financiamento a construção de condomínio residencial vertical de médio padrão em Salto/SP. A operação conta com ampla cobertura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária do Terreno das Fases I e II do projeto, (ii) Alienação Fiduciária das quotas da SPE, (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (iv) Aval da Visconde e sócios PFs, (v) Fundo de Reserva e Amortização e (vi) Seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 70%.

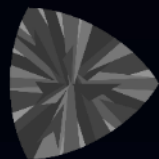
DETALHAMENTO DE ATIVOS

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
RBRY11	12,1	2,9%	Recebíveis	RBR Crédito Imobiliário
RECD11	8,0	1,9%	Recebíveis	REC Fundo de CRI
KNHY11	5,1	1,2%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CYCR11	4,9	1,2%	Recebíveis	Cyrela Crédito
VGIP11	4,1	1,0%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
KNIP11	3,9	0,9%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
CVBI11	2,4	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,1	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia
41,6		10,0%		

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.