

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII
(BLMC11)

Abril 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2021

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BLMC11

COTAS EMITIDAS

399.500

GESTOR

VBI Asset Management
Ltda.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,15% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

Não há



FALE COM
O RI

FATO RELEVANTE



Conforme anunciado no dia 03 de abril, a **VBI Real Estate** passou a controlar, indiretamente, a VBI Asset Management LTDA., desta forma, a VBI Real Estate passa a assumir a gestão de 4 Fundos. [Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado, e afim de dar mais transparência a Gestão atual dos Fundos, estes passaram a se chamar:

- CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLCA11);
- VBI OFFICE FUND II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMO11);
- VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11);
- VBI RENDA+ FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMR11).

Vale ressaltar que os **tickers de negociação permanecem os mesmos**. [Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra.

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 BLMC11

ABRIL 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 38,7 milhões	96,96	R\$ 28,9 milhões	R\$ 72,40	0,75x	R\$ 26,0 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD LTM¹	DIVIDEND YIELD LTM²	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,96	15,9%	11,8%	15,4%	11,5%	430

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 28/04;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês com mais de R\$36 milhões alocado, representando 94,5% do patrimônio líquido. Ao final do 28/04, o PL estava alocado em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 14,4% a.a., prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 2,1% a.a.**

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+	6,5%	6,9%	2,0	4,6%	12,0%	17,1%	12,8%	18,0%
IPCA+	88,1%	93,1%	4,1	7,4%	5,4%	14,2%	6,1%	13,9%
TOTAL	94,5%	100%	3,9			14,4%		14,2%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 28/04/2023;

RENDIMENTOS

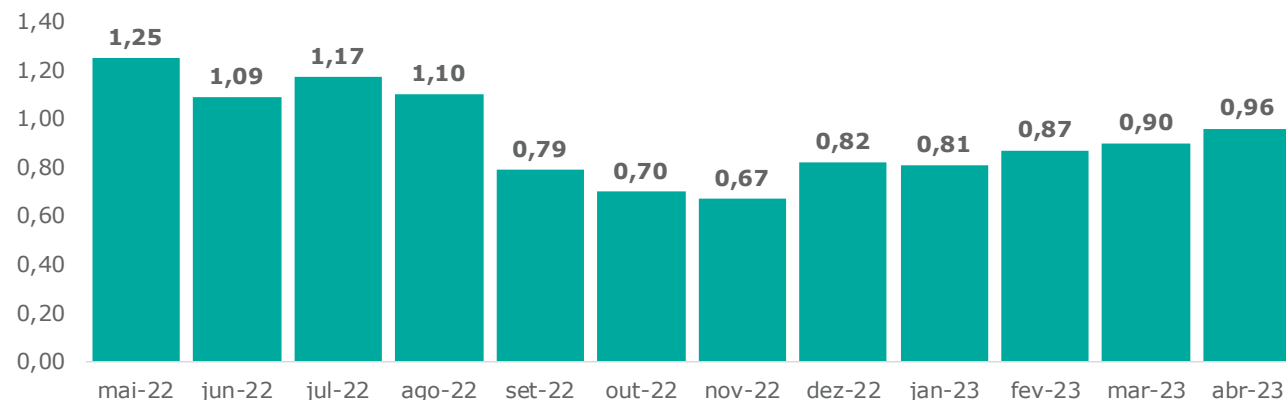


Com base no resultado de abril, foi anunciado em 15/05, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,96/cota pagos aos cotistas em 22/05. Este montante representa *dividend yield* de 11,8% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 96,96) ou ainda 15,9% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 72,40) em 28/04. O Fundo encerrou abril com uma reserva acumulada de R\$ 0,01 por cota.

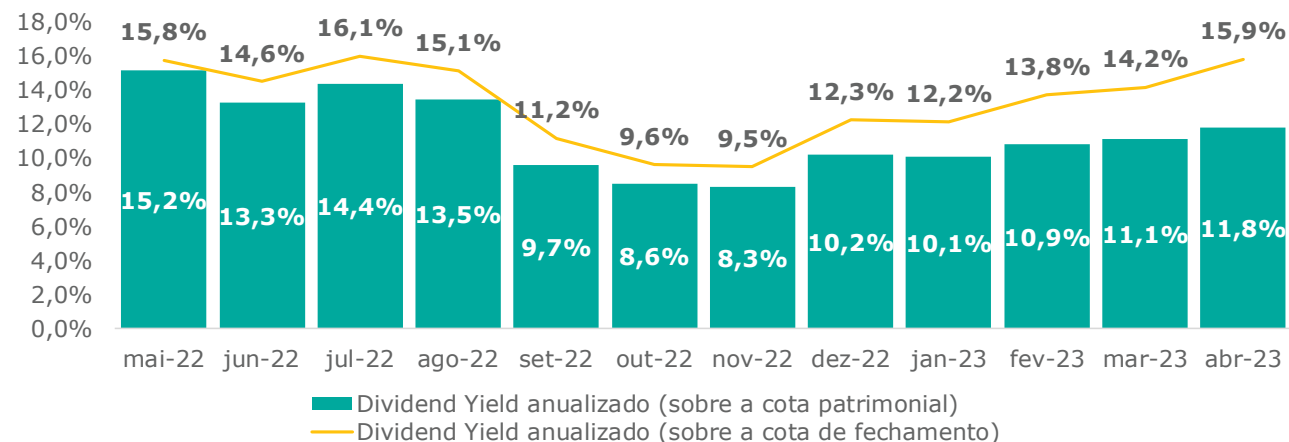
Os dividendos são anunciados até o 10º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 15º dia útil do mesmo mês.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,93/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





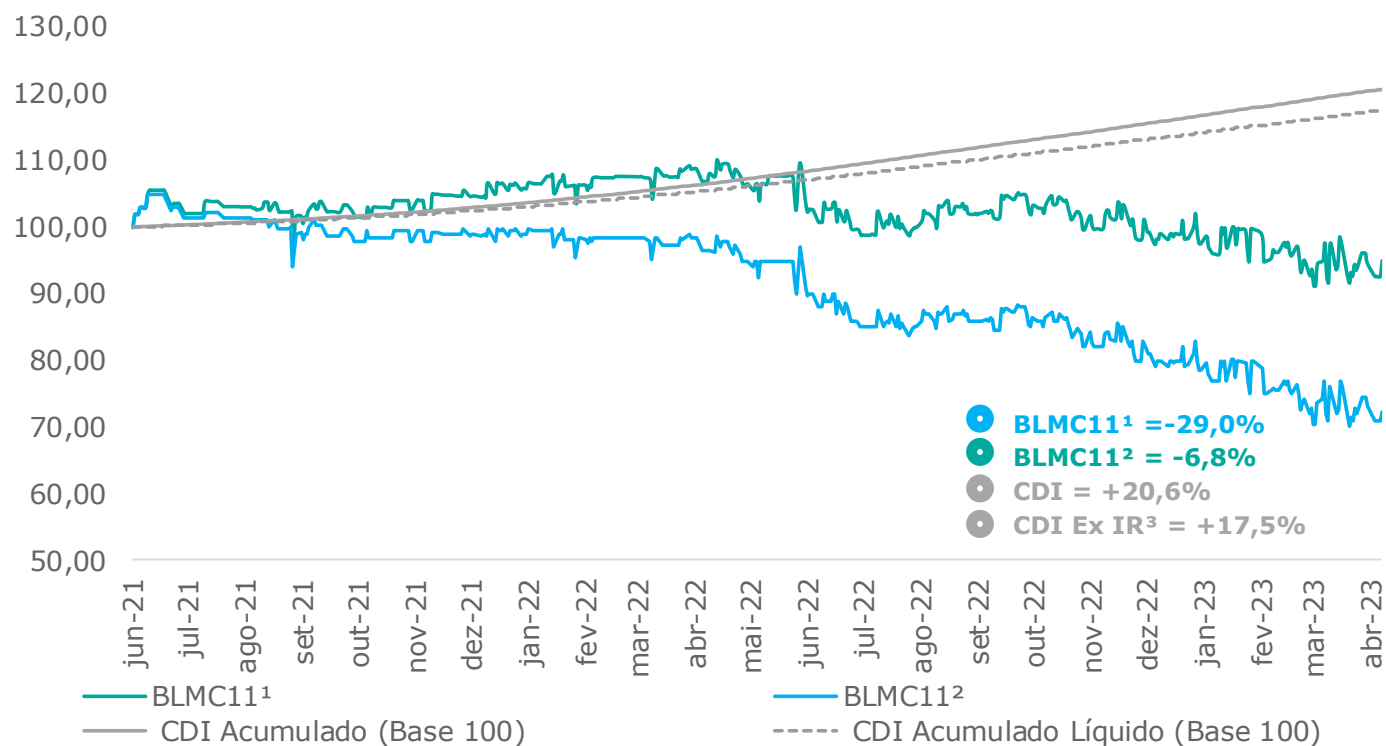
RENTABILIDADE

Em 28/04, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 72,40, enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,96. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em 19 de maio de 2021.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	19/05/2021
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield³	24,6%
Valor de cota na B3	72,40
Variação da cota na B3³	-6,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	17,8%
% Taxa DI	77%
% Taxa DI Gross-up⁴	91%

³Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁴Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



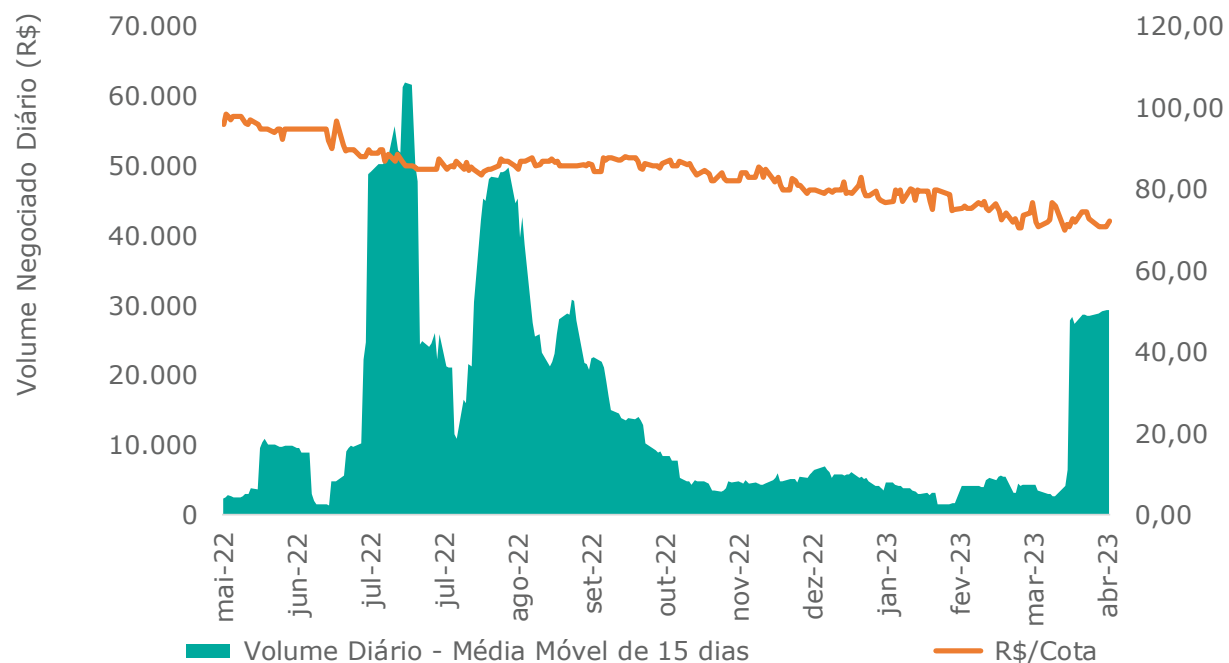
¹Valor da cota no mercado secundário; ²Valor ajustada por rendimento. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



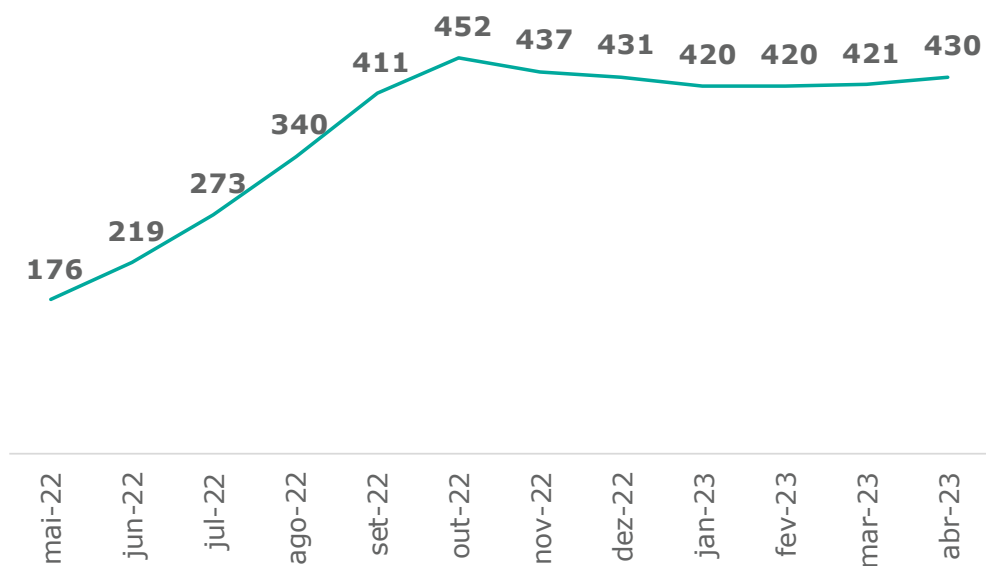
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 26 mil. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 0,4 milhão, o que corresponde a 1,5% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 430 cotistas, representando um aumento de 2,1% em relação ao mês anterior.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS

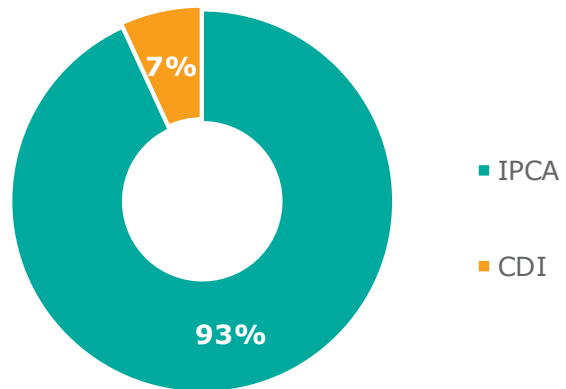


Fonte: Bloomberg

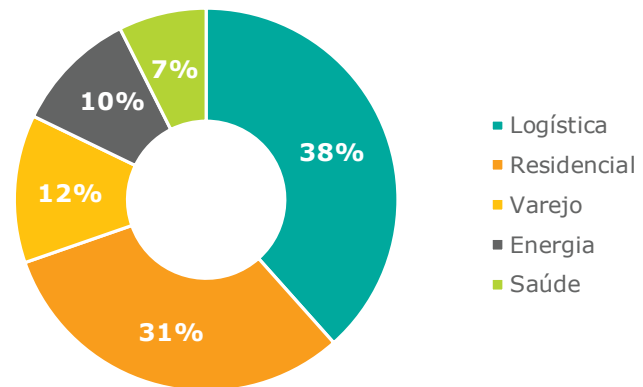
CARTEIRA DE ATIVOS



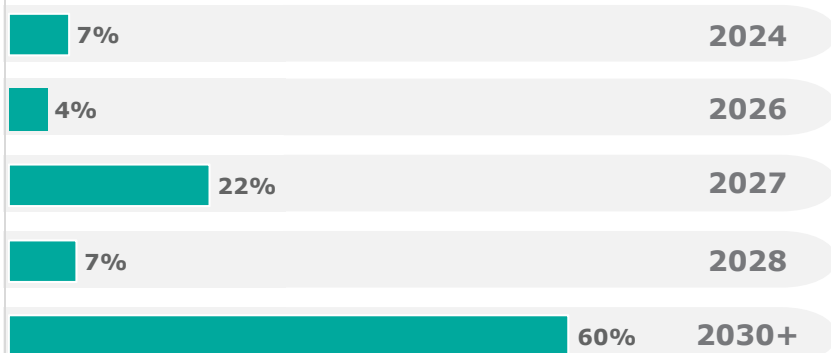
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



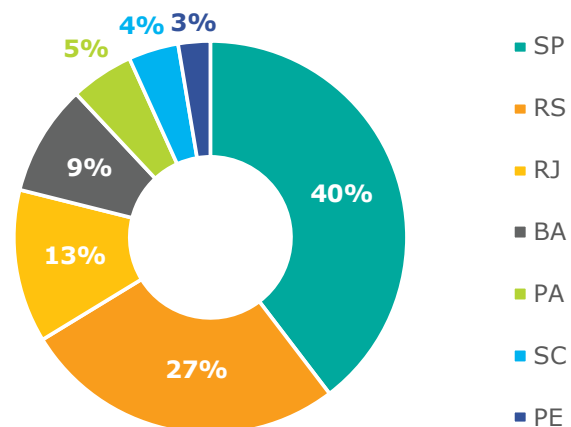
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO²



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



RESULTADO



Ao final do mês de abril, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,01/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	ABR-23	R\$/cota	Acum. 2023
Receita com CRI	411.270	1,03	1.537.615
Receitas - Total	411.270	1,03	1.537.615
Despesas - Total	(46.357)	(0,12)	(181.180)
Resultado Operacional	364.913	0,91	1.356.435
Resultado Financeiro Líquido	17.155	0,04	61.169
Lucro Líquido	382.068	0,96	1.417.604
Reserva Inicial	(6.441)	(0,02)	(1.615)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	1.452	0,00	(3.374)
Reserva Final	(4.989)	(0,01)	(4.989)
Resultado Distribuído	383.520	0,96	1.414.230
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,96		3,54

BALANÇO PATRIMONIAL¹

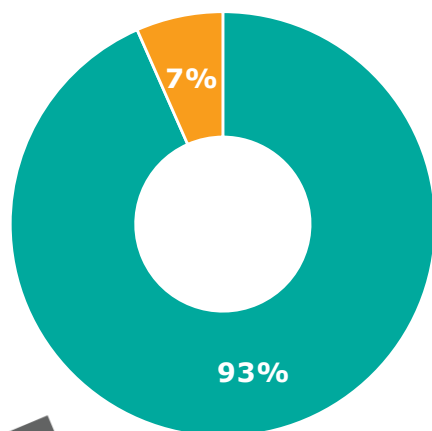


**VALOR COTA
PATRIMONIAL**
R\$ 96,96



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 72,40

ATIVO (em R\$ milhões)



■ CRI 36,6

■ Caixa e Equivalentes 2,6

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 39,2 100%

¹Em 31/01/2023.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,4	1%
Provisões a Pagar	0,0	0%
Compromissadas	0,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 0,5 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 38,7 99%

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICO | R\$ 14,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Medabil Sênior	3,9	10,0%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,5%	7,8%	5,8 anos	jan-37
CRI BRF	3,3	8,6%	BA	Virgo	20K0699593	IPCA	6,0%	8,1%	2,2 anos	dez-27
CRI Medabil Sub	2,3	6,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	11,0%	5,3 anos	jan-37
CRI Souza Cruz I	1,8	4,6%	RS	Virgo	17I0142307	IPCA	6,0%	6,1%	2,2 anos	set-27
CRI Souza Cruz II	1,8	4,6%	RS	Virgo	17I0142635	IPCA	6,0%	6,1%	2,2 anos	set-27
CRI Yazaki	1,0	2,5%	PE	Gaia	21B0527235	IPCA	9,2%	9,3%	4,3 anos	dez-32

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 11,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Canopus I	3,9	10,0%	SP	Travessia	20J0909894	IPCA	6,0%	6,3%	5,6 anos	jan-36
CRI Helbor II	2,4	6,2%	SP	True	21C0789243	IPCA	6,0%	8,6%	0,8 anos	mar-24
CRI Cash Me VII	2,2	5,8%	SP	Gaia	21D0733780	IPCA	5,8%	6,0%	2,0 anos	out-28
CRI Embraed III	1,5	3,9%	SC	Habitasec	20F0870073	CDI	6,0%	6,0%	1,6 anos	ago-26
CRI Helbor I	1,0	2,6%	SP	Bari	22F0715946	CDI	2,4%	2,4%	2,6 anos	jun-27
CRI Canopus II	0,5	1,2%	SP	Cibrasec	18J0698011	IPCA	7,9%	8,8%	2,4 anos	mai-28

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 4,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI TRX GPA III	3,6	9,3%	SP	Bari	20H0695880	IPCA	5,0%	7,0%	5,3 anos	ago-35
CRI TRX GPA	1,0	2,5%	SP	Bari	20E0031084	IPCA	7,0%	7,0%	5,2 anos	mai-35

ENERGIA | R\$ 3,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Athon	3,8	9,8%	PA e RJ	True	21G0864339	IPCA	7,2%	7,6%	4,4 anos	ago-33

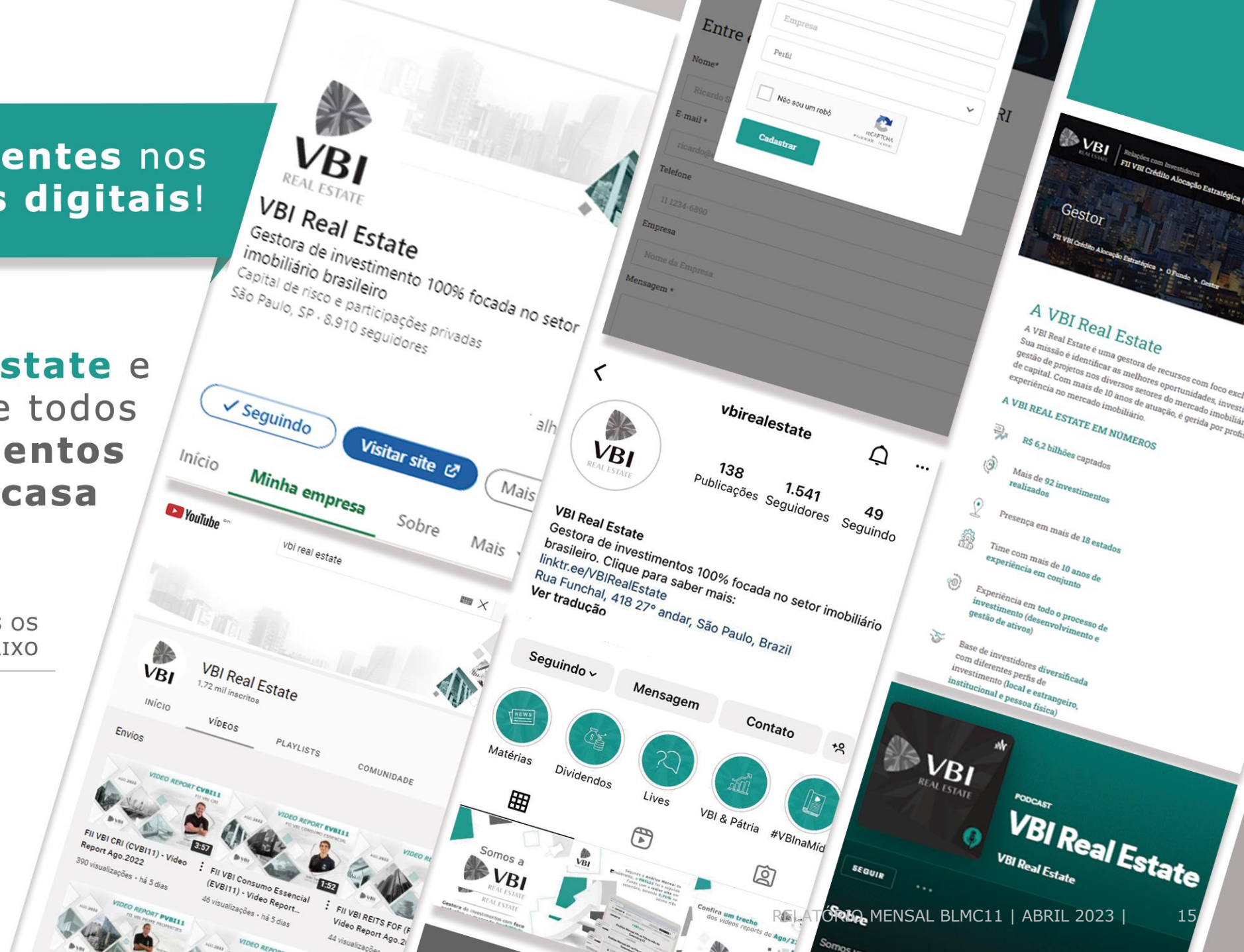
SAÚDE | R\$ 2,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Prevent Sênior	2,7	7,0%	RJ	Gaia	20B0817201	IPCA	4,8%	5,8%	5,3 anos	mar-35

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

R\$ 7,9 bilhões de ativos
sob gestão

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

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.