

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

OUTUBRO 2023



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI REITS FOF



### 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.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Março/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

### COTAS EMITIDAS

1.440.000

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

### 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

1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

### TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

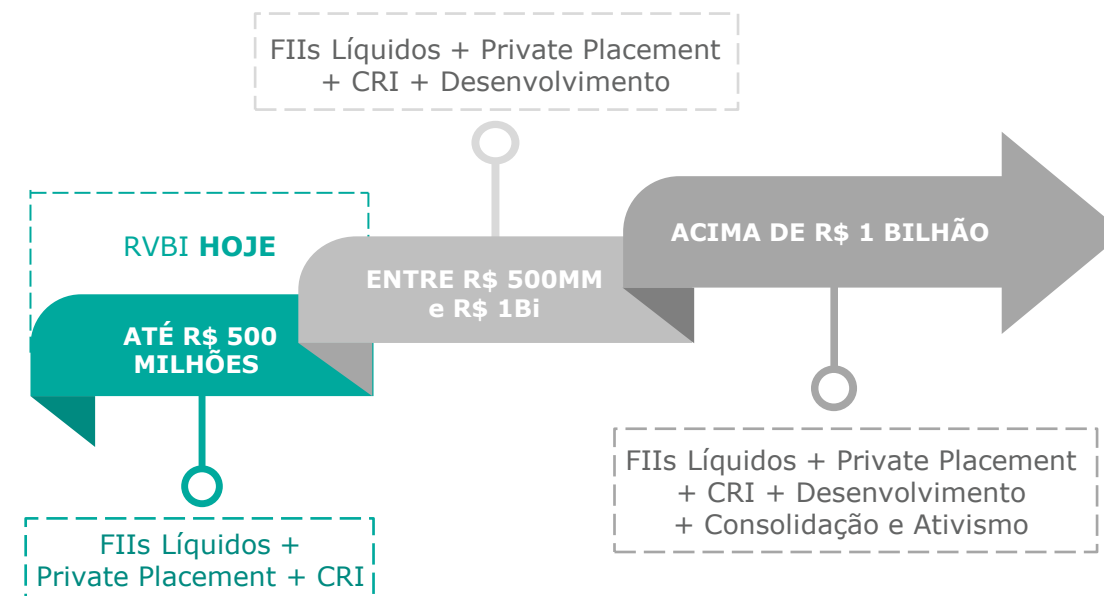
# VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

## A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

Em nossa visão, FOFs não devem se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também devem 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 FOF está distribuída hoje<sup>1</sup> em:

- (i) FIIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIIs listados;
- (ii) *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta ICVM 400;
- (iii) CRI: alocação direta em CRI (até 33% do PL por regulamento).

## Estratégia de acordo com o patrimônio do FOF



<sup>1</sup>Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

# RESUMO

# RVBI11

## OUTUBRO 2023

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>P/PL</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 122,2 milhões	R\$ 84,89	R\$ 116,7 milhões	R\$ 81,05	0,95x	R\$ 0,2 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>% PL ALOCADO EM FII</b>	<b>% PL ALOCADO EM CRI</b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>
R\$ 0,75	11,1%	10,6%	86,1%	10,5%	12.321

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/10;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/10.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No mês de outubro o IFIX teve performance negativa de -2,0%, contudo o índice ainda acumula alta de +10,1% em 2023. A performance negativa foi puxada pelos fundos de Tijolo<sup>1</sup>, que tiveram performance de -2,7% enquanto os fundos de Papel<sup>1</sup> variaram -0,7%. No acumulado do ano, porém, a boa performance do IFIX se dá majoritariamente como consequência da valorização dos fundos de tijolo, que acumulam +15,0%<sup>1</sup> ao passo que os FIIs de papel<sup>1</sup> acumulam ganhos de +5,3%. Mantendo a leitura dos últimos meses, esse movimento é explicado pelo fechamento na curva de juros, que por sua vez reflete as expectativas do mercado em relação a cortes na Taxa Selic ao longo do segundo semestre de 2023 e 2024, na medida em que também se consolida projeção de inflação estruturalmente mais baixa nos próximos anos. Para ilustrar essa mudança, no dia 1º de janeiro, a curva Pré-DI de 5 anos apontava 12,6%, a NTN-B no mesmo prazo estava em 6,2% e, como consequência, a inflação implícita era de 6,0%. Já em 30 de outubro, no mesmo período de 5 anos, a curva Pré-DI recuou para 11,6% (-1,0 p.p.), a NTN-B para 5,9% (-0,3 p.p.) e a inflação implícita para 5,3% (-0,7 p.p.) – explicando o movimento dos FIIs neste ano sob a ótica da economia doméstica.

Porém, para compreender o movimento negativo do mercado no último mês é importante considerar o aumento da aversão a risco dos investidores devido a fatores internacionais como a conflagração de um novo conflito em Israel e indicações do FED que ainda esse ano deve ocorrer mais um aumento na taxa básica de juros americana e que o ritmo de corte de juros nos EUA pode ser mais devagar do que anteriormente antecipado – reprecificando de forma geral os ativos de risco.

No tocante especificamente ao RVBI, no último mês nossa performance<sup>2</sup> foi superior ao *benchmark* com variação de -1,3% vs. -2,0% do IFIX. Em nossa leitura, a performance do Fundo voltou a acompanhar ou superar o índice após o arrefecimento do *rally* dos meses anteriores no qual diversos ativos de tijolo com perfil mais especulativo registraram valorização de 2 dígitos – o que tende a não ser acompanhado em ritmo similar por nossa carteira devido ao perfil rigorosamente fundamentalista de nossa alocação. Quando consideramos recortes temporais mais amplos, este perfil de alocação, em nossa leitura, é o principal responsável pela performance da carteira do RVBI sensivelmente superior ao *benchmark* desde o início do Fundo<sup>2</sup> em fevereiro de 2020: +15,2% vs. +3,2% do IFIX (detalhes na pág. 10). Como já apresentado nos últimos relatórios, nossa estratégia seguirá em manter o caixa estrutural do Fundo inferior a 5% dada nossa perspectiva favorável para os FIIs em função da perspectiva de novos cortes na taxa Selic até o final do ano e nos preços atrativos que ainda observamos nos fundos com bons fundamentos imobiliários – sejam eles de tijolo ou de papel.

No que se refere à distribuição de rendimentos, mantivemos o patamar de R\$ 0,75/cota, o que representa *dividend yield* de 11,1% a.a. sobre o valor de mercado. Como antecipado nos relatórios anteriores, nossa expectativa é manter esse patamar no curto prazo e ao longo do segundo semestre eventualmente poderemos elevar o mesmo em função do ganho de capital decorrente da recuperação do mercado desde o início do ano, bem como do aumento potencial dos rendimentos dos FIIs de CRI em carteira caso a deflação observada em junho seja revertida ao longo do segundo semestre.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em 8 de novembro de 2023, foram publicadas convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias (**AGEs**) por meio de procedimento de consultas formais dos seguintes fundos: **BLMR11, BLMC11, MORE11 e MORC11** (em conjunto denominados como “Fundos”).

**O objetivo destas AGEs é deliberar pela aprovação da dissolução e liquidação dos Fundos**, mediante a prévia **alienação da totalidade dos ativos integrantes das carteiras dos Fundos para o VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), tendo em vista que os gestores dos fundos **BLMR11, BLMC11 e MORC11** são sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, caracterizando-se tal situação como **situação de potencial conflito de interesses**, sendo que, para fins da referida alienação, os respectivos realizarão a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que deterão contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a **liquidação dos mesmos dar-se-á mediante a entrega, aos seus respectivos cotistas, das cotas de emissão do RVBI**, após o pagamento de todas as despesas. **O mesmo objetivo se aplica a AGE convocada pelo fundo MORE11.**

Por se tratar de **conflito de interesses no RVBI11**, estamos **solicitando a aprovação da operação em AGE também do RVBI**. Ainda, estamos solicitando, aprovação de outros temas, incluindo: **(i)** a mudança do regulamento com alteração no limite de alocação em CRIs e aumento do capital autorizado de R\$ 1 bilhão para R\$ 10 bilhões, **(ii)** a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 100% do PL), e **(iii)** a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 50% do PL).

Acreditamos que a transação destrava valor para os cotistas tanto do RVBI11 como dos Fundos consolidados por meio de quatro drivers:

## Otimização de Portfólio

dos Fundos a serem consolidados pelo RVBI11, que permitirá que o *dividend yield* recorrente do RVBI11 aumente

## Possibilidade de Ganho de Capital

Os ativos provenientes dos Fundos terão como custo base o seu valor de mercado da data de transferência – não os custos históricos de aquisição em seus respectivos Fundos. Assim, uma eventual valorização destes ativos e sua alienação com lucro poderão incrementar os rendimentos mensais do RVBI11

## Aumento de Liquidez

ocasionada pelo Patrimônio Líquido maior do RVBI11 e pelo maior número de cotistas

## Expansão de Múltiplo

com múltiplo (P/BV) dos veículos consolidados convergindo para o múltiplo do RVBI11

A Proposta da Administradora e o material de apoio preparado pelo Gestor podem ser acessados na íntegra pelo seguinte [link](#)

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## COMO VOTAR NA AGE DO RVBI11

O Fundo convocou **AGE**, de forma não presencial, por meio de Consulta Formal, para aprovação dos cotistas em importantes pautas para o Fundo. Os **cotistas poderão manifestar seus votos pela plataforma da Cuore, cujo link de acesso foi enviado via e-mail** pela BRL **pela chave [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com)** com assunto **FII RVBI - Consulta Formal - AGE**. Caso tenha dúvidas de como proceder, montamos o seguinte passo a passo para auxiliá-lo. Ainda, em caso de dúvidas, contate o RI do Fundo através do e-mail [ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



Clique para **aceitar a política de voto** e em **Continuar**



Digite os **4 últimos dígitos do CPF/CNPJ** e clique em **Confirmar**



Vote na **opção desejada** em cada uma das matérias



Anexe os **documentos** e clique em **Enviar Foto**



**Pronto!** O seu **voto foi enviado** conforme a sua manifestação

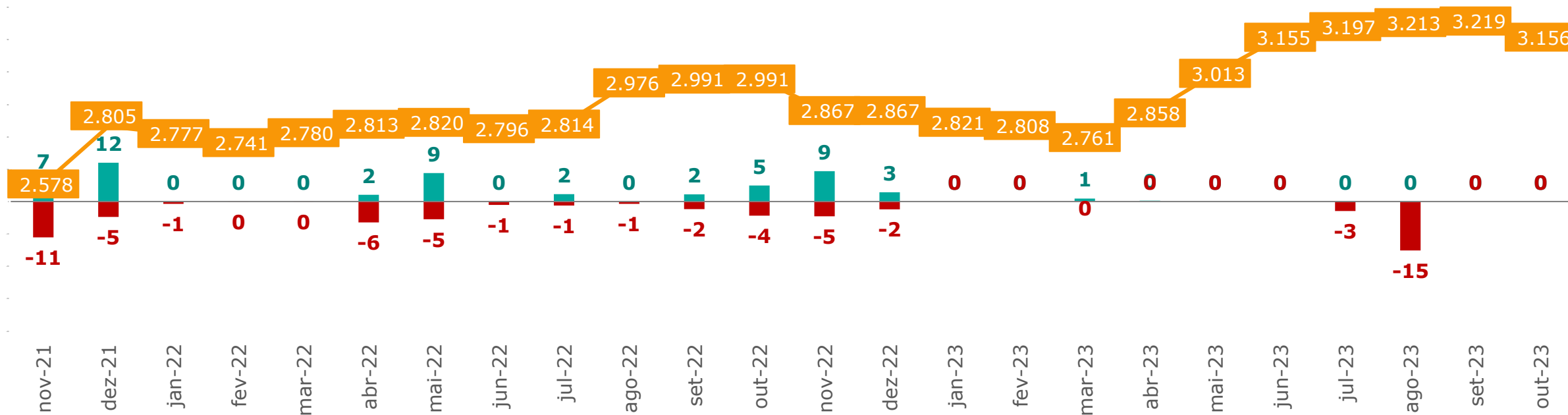


Para entender mais sobre as deliberações da AGE, **assista a live** com **Prof. Baroni e Ricardo Vieira**, *senior partner e head* de real estate securities, **[clique aqui](#)**

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do RVBI11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)



■ Compras (R\$ mn)   
 ■ Vendas (R\$ mn)   
 — IFIX

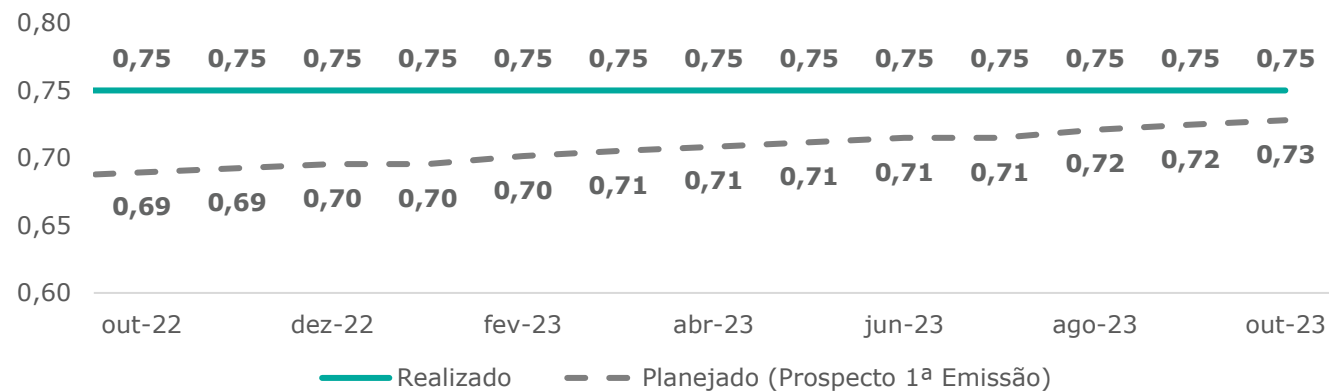
**R\$ 332 mm**  
 (231% de giro sobre o patrimônio inicial)

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de outubro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses um montante igual ou superior a este valor, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,92/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, o que em nossa visão, além de ser ineficiente sob o ponto de vista tributário exige a venda prematura de ativos que ainda não atingiram seu potencial de valorização. Cabe destacar que este é apenas um indicativo com base em nossa leitura de mercado atual, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

Cabe retomar ainda que o recolhimento de imposto de renda sobre ganho de capital realizado está sendo questionado pelo Fundo em processo judicial desde o mês de novembro de 2020 ([clique aqui](#)) e, em caso de sucesso poderá haver o ressarcimento do IR recolhido até o momento, o qual será revertido para o investidor. Até outubro de 2023, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,16 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente a R\$ 0,81/cota. Até a decisão judicial o Fundo seguirá realizando normalmente o recolhimento de 20% sobre o ganho de capital após a alienação das cotas com lucro.

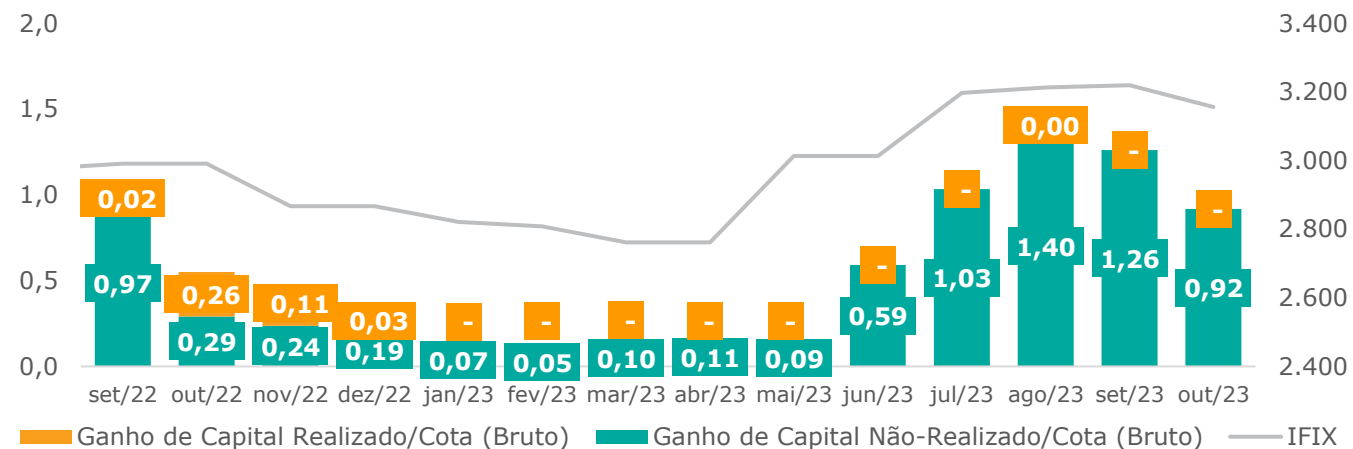
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Gráfico dos últimos 12 meses

Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

## EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Gráfico dos últimos 12 meses

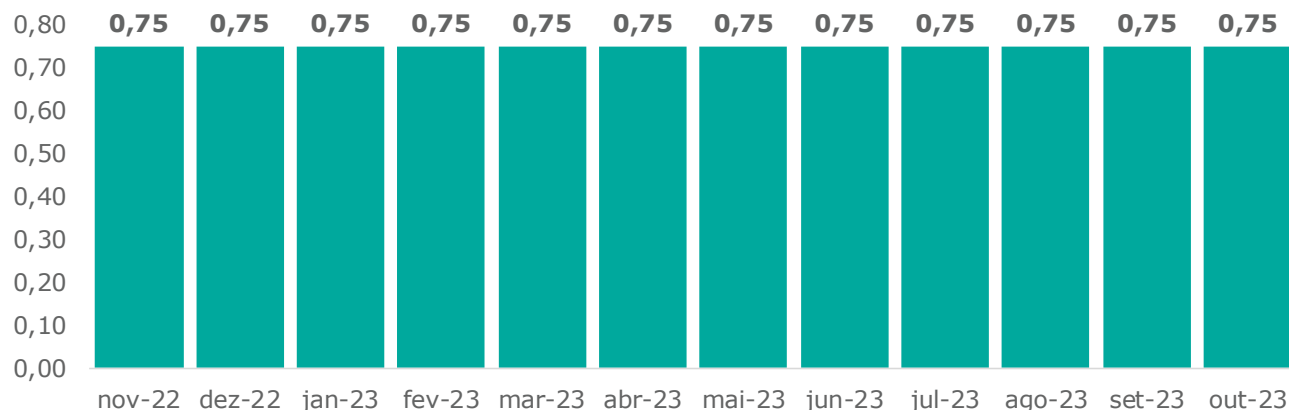
# RENDIMENTOS



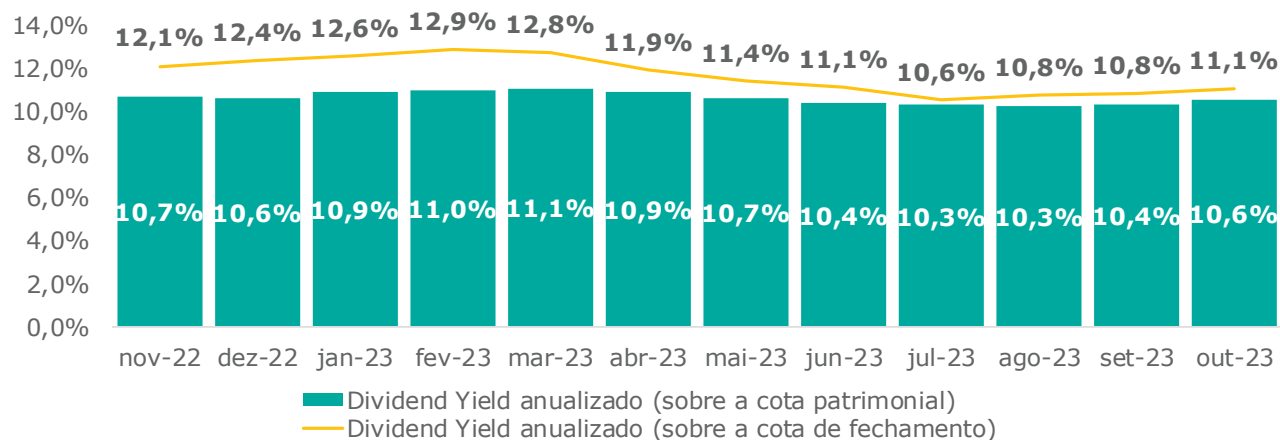
Com base no resultado de outubro, foi anunciado em 09/11, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 17/11. Este montante representa *dividend yield* de 10,6% sobre o PL do Fundo ao final de outubro (R\$ 84,89) ou ainda 11,1% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 81,05) no último dia útil do mês.

Note que os rendimentos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



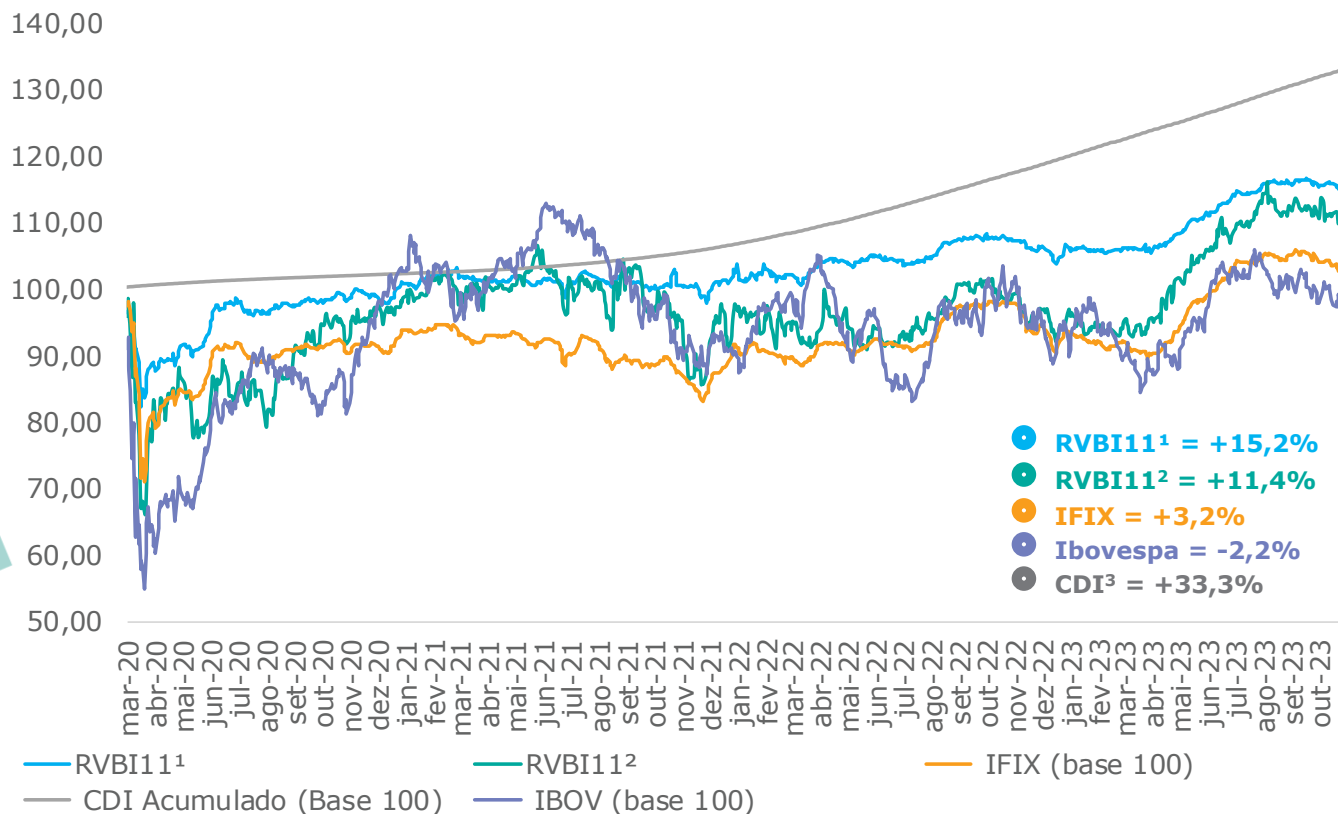
## DIVIDEND YIELD





# RENTABILIDADE

## PERFORMANCE ACUMULADA



<sup>1</sup>Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos rendimentos; <sup>2</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>3</sup>CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg.

Desde o início do Fundo em março de 2020, o retorno total<sup>1</sup> do PL do VBI REITS foi de +15,2%. No mesmo período, o IFIX apresentou alta de +3,2% o que significa geração de aproximadamente 1.200 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total<sup>2</sup> de +11,4%, o que equivale a aproximadamente 820 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de outubro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 4,5%, com PL/cota em R\$ 84,89 e cotação de R\$ 81,05 (P/PL = 0,95x).

Ressaltamos que o PL do Fundo reflete a marcação a mercado diária das cotas dos FIIs em carteira, CRI, caixa e equivalentes, descontadas as obrigações do VBI REITS como taxas e despesas, também provisionadas em uma base diária.



# RENTABILIDADE

	SETEMBRO/23	2023	12 meses	Desde o Início <sup>1</sup>
<b>IFIX</b>	-2,0%	+10,1%	+5,5%	+3,2%
<b>Patrimônio Líquido<sup>2</sup></b>	-1,3%	+10,0%	+8,7%	+15,2%
<b>Cota<sup>3</sup></b>	-1,4%	+21,9%	+16,5%	+11,4%

<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

<sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

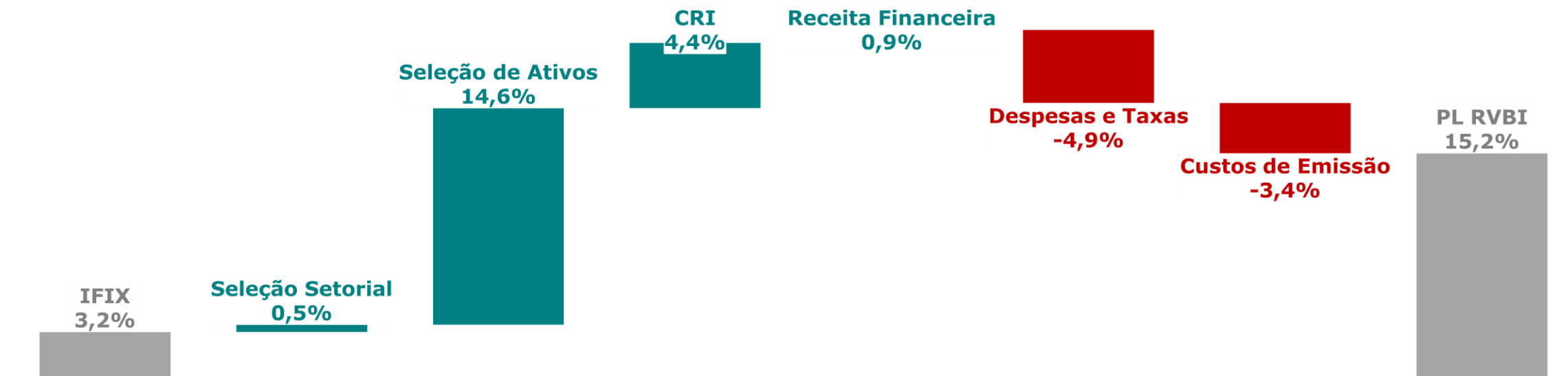
<sup>3</sup>Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



# RENTABILIDADE

## ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/10/23, o IFIX acumulou alta de +3,2%, enquanto o PL<sup>1</sup> do Fundo avançou de +15,2% - esta diferença de +12,0 p.p. equivale a alpha de 1.200 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.



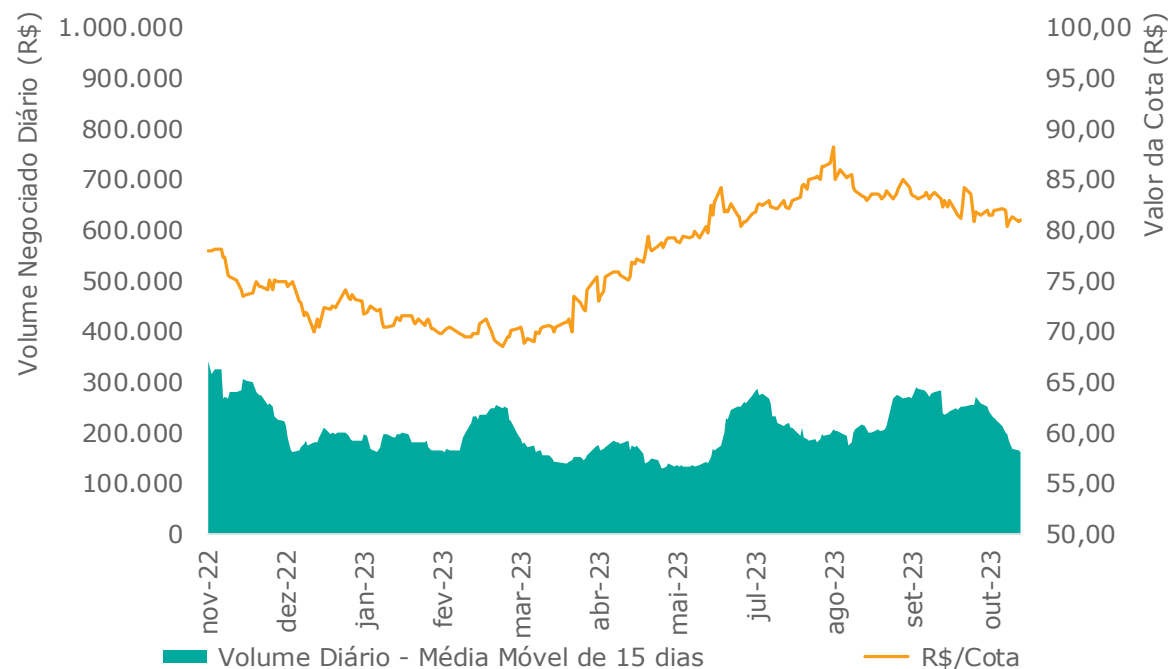
<sup>1</sup>Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados



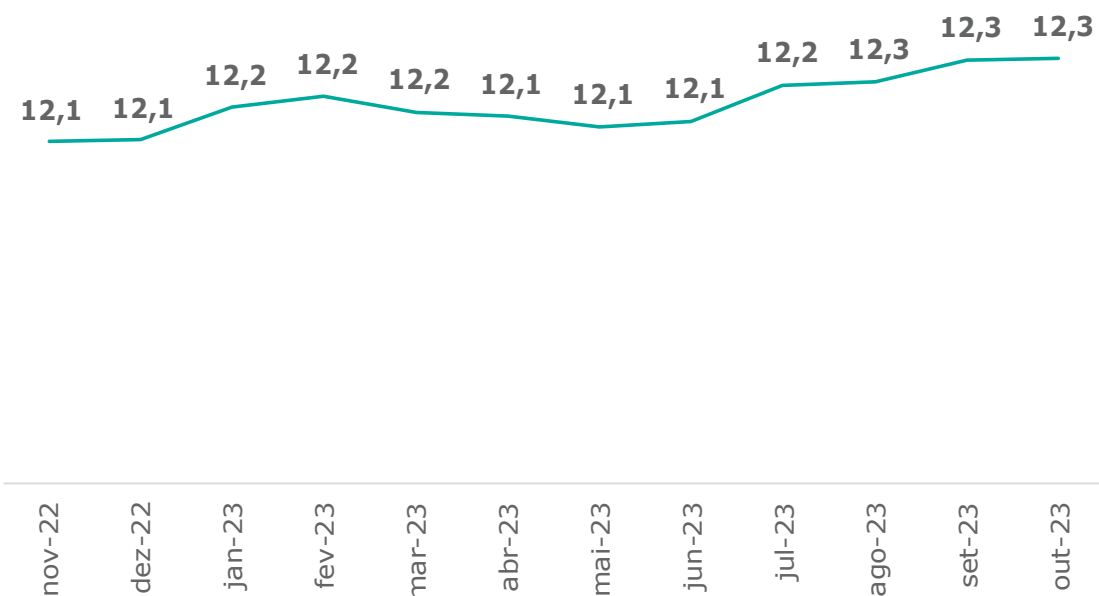
# LIQUIDEZ

Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 4,1 milhões, o que representa um giro de 3,5% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 12,3 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS

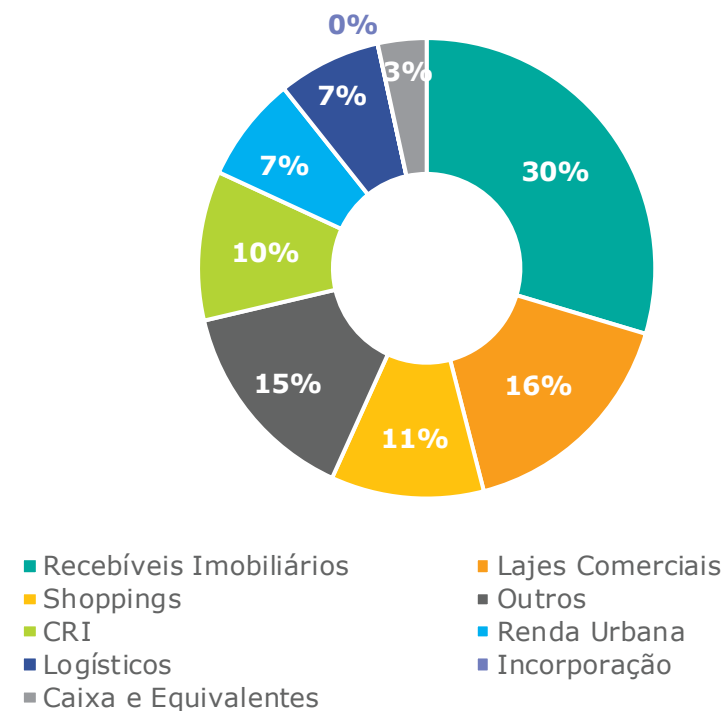


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 96,6% do patrimônio líquido do Fundo.

## EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

FIIs Líquidos   PVBI11	12,4	10%
Private Placement   MCHY11	12,3	10%
FIIs Líquidos   XPML11	11,3	9%
Private Placement   EVBI11	9,1	7%
FIIs Líquidos   KNIP11	8,8	7%
FIIs Líquidos   AIEC11	7,6	6%
FIIs Líquidos   CVBI11	7,1	6%
FIIs Líquidos   TVRI11	5,7	5%
Private Placement   NSLU11	5,7	5%
FIIs Líquidos   LVBI11	5,0	4%
Private Placement   FAOE11	5,0	4%
FIIs Líquidos   BARI11	4,8	4%
CRI   CRI Tocantins II	3,9	3%
FIIs Líquidos   GALG11	3,9	3%
CRI   CRI Azzure e Jardim	3,9	3%
FIIs Líquidos   MCHF11	2,4	2%
CRI   CRI Cortel II Sr. A	1,9	2%
CRI   CRI Cortel II Sr. B	1,9	2%
FIIs Líquidos   ABCP11	1,9	2%
FIIs Líquidos   KNRI11	1,2	1%
FIIs Líquidos   VGIR11	0,8	1%
CRI   CRI Cortel II Sub. B	0,6	0%
CRI   CRI Cortel II Sub. A	0,6	0%
Private Placement   Renda Preferencial	0,2	0%
FIIs Líquidos   TGAR11	0,0	0%
Private Placement   ZAVI11	0,0	0%

## EXPOSIÇÃO POR SETOR



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

<sup>1</sup>Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar

# CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)



## CRI Azzure e Jardim

O CRI Azzure e Jardim tem um volume de emissão de R\$ 58,2 milhões a IPCA+ 8,75% a.a., dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 5,0 milhões. O CRI Azzure e Jardim é uma securitização de 2.872 contratos provenientes da compra de lotes de 4 empreendimentos lançados entre 2012 e 2014. A maior parte está localizado no estado do Mato Grosso, sendo apenas 1 projeto no Espírito Santo, na cidade de São Mateus. Os projetos foram desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, loteadora com mais de 20 anos de atuação e focada na região centro-oeste. Todas as obras estão entregues. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de recebíveis de 100% dos contratos de compra e venda, alienação fiduciária das cotas da SPE, do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	SP, MT e GO	IPCA	8,8%	10,7%	3,9	3,2%

## CRI Tocantins II

O CRI Tocantins II é operação com volume de emissão de R\$ 70 milhões a IPCA + 7,5%, dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 4,0 milhões. O CRI é uma securitização de 6.712 contratos provenientes da compra de lotes de 6 empreendimentos lançados entre 2009 e 2013, com mais de 95% dos lotes vendidos. Os projetos estão localizados no estado do Tocantins, sendo 4 deles em Porto Nacional (50km de Palmas) e 2 em Gurupi (250km de Palmas). O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos contratos de compra e venda dos lotes, alienação fiduciária das cotas da SPE, fiança e fundo de reserva. Os projetos foram desenvolvidos pela Buriti (Grupo Brasil Terrenos), especializada no desenvolvimento de loteamentos na região Norte e Centro-Oeste do Brasil com mais de 100 mil lotes e 30 empreendimentos entregues.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	TO	IPCA	7,5%	9,3%	3,9	3,2%

# CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)



## CRI Cortel II

O CRI Cortel II tem um volume de emissão de R\$ 90 milhões (CDI + 3,50% a.a.), dividido em duas tranches, uma sênior com volume de R\$ 70 milhões (CDI + 3,50%) e outra subordinada com volume de R\$ 20 milhões (CDI + 4,60%), sendo cada uma dividida em 2 séries (A e B), dos quais o VBI Reits FOF adquiriu R\$ 4,0 milhões da tranche sênior, sendo R\$ 2,0 milhões da série A e R\$ 2,0 milhões da série B e R\$ 1,2 milhões da tranche subordinada, sendo R\$ 0,6 milhões da série A e R\$ 0,6 milhões da série B. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária do cemitério São Vicente, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 5 estados (RS, SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

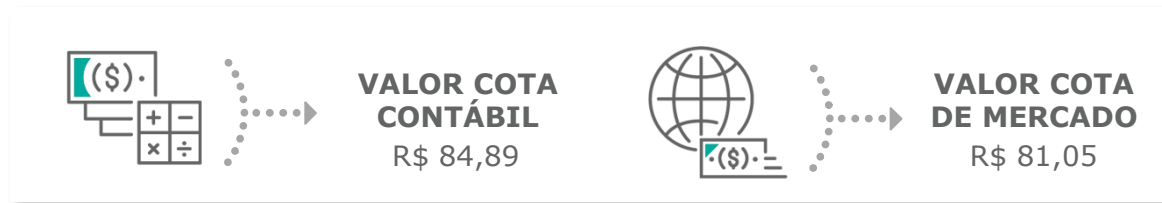
SEGMENTO	REGIÃO	SÉRIE	INDEXADOR	TAXA EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Deathcare	RS	Sênior A	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,6%
Deathcare	RS	Sênior B	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,6%
Deathcare	RS	Subordinada A	DI	4,6%	4,6%	0,6	0,5%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,2%	4,2%	0,6	0,5%



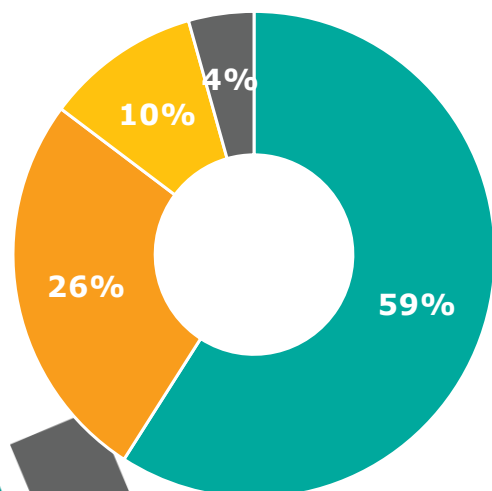
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	OUT-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	825.264	0,57	10.151.321	12.196.815
Receita de ganho de capital	20	0,00	2.956	175.901
Receita com CRI	137.725	0,10	1.263.924	1.533.255
<b>Receitas - Total</b>	<b>963.009</b>	<b>0,67</b>	<b>11.418.202</b>	<b>13.905.972</b>
Despesas Operacionais	(111.517)	(0,08)	(1.211.868)	(1.666.659)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(111.517)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(1.211.868)</b>	<b>(1.666.659)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>851.492</b>	<b>0,59</b>	<b>10.206.333</b>	<b>12.239.313</b>
Resultado Financeiro Líquido	70.585	0,05	335.992	373.594
<b>Lucro Líquido</b>	<b>922.076</b>	<b>0,64</b>	<b>10.542.325</b>	<b>12.612.907</b>
Reserva de Lucro	157.924	0,11	257.675	347.093
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.080.000</b>	<b>0,75</b>	<b>10.800.000</b>	<b>12.960.000</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,75</b>		<b>7,50</b>	<b>9,00</b>

# BALANÇO PATRIMONIAL



## ATIVO (em R\$ milhões)



FII's Líquidos	72,9
FII's Private Placement	32,3
CRI	12,8
Caixa e Equivalentes	5,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 123,4</b>	<b>100%</b>
--------------	------------------	-------------

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,1	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1,2</b>	<b>1%</b>
--------------	----------------	-----------

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 122,2</b>	<b>99%</b>
--------------	------------------	------------

# GESTÃO DE PORTFÓLIO



## MODELO DE GESTÃO



### O Time de Gestão

de Fundo é responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relação com Investidores, validação de resultados e distribuições.

#### TIME VBI LOGÍSTICO

Experiência: R\$ 1,6 bilhão investidos em 16 Projetos (727 mil m<sup>2</sup> de ABL)

#### TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 2,6 bilhões comprometido em 40 operações

#### TIME VBI RESIDENCIAL

Experiência: R\$ 474 milhões comprometido em 23 Projetos (1,3 milhão de m<sup>2</sup>)

#### TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 mil m<sup>2</sup> de ABL)

#### TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 1,4 bilhão investidos em 10 Projetos (138 mil m<sup>2</sup> de ABL)

#### TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 320 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m<sup>2</sup> de ABL)

#### TIME VBI VAREJO

Experiência: R\$ 201 milhões investidos em 5 Projetos (28 mil m<sup>2</sup> de ABL)



# GESTÃO DE PORTFÓLIO

Clique aqui para acessar nossa Política de Conflito de Interesses 

## PROCESSO DE INVESTIMENTO

### 1 PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado dado risco;
- Análise fundamentalista de cada fundo até o nível do ativo, com o suporte da vertical especializada neste setor na VBI;
- Alinhamento com visão macro da gestão;
- Construção de um pacote de análise para apreciação do comitê de investimentos.

### 2 APROVAÇÃO

- Visita in-loco junto aos gestores e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos ativos;
- Análise do mercado e indicadores demográficos e macroeconômicos da região dos ativos e do setor de atuação;
- Ponderação entre o aspecto imobiliário do fundo (liquidez dos ativos, facilidade para substituição dos locatários, valor de mercado resiliente) e o aspecto de ocupação dos ativos (qualidade de crédito dos locatários, força dos contratos de locação, prazo de vencimento e etc).

### 3 AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Checagem da satisfação dos parâmetros do investimento conforme análises feitas nas etapas de pré-análise e aprovação
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, renovação de contratos, inadimplência, necessidade de investimentos e performance das cotas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positiva ou negativamente no título de crédito.

## ← AVALIAÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO



<b>SÓCIO FUNDADOR E HEAD DE ENERGIA:</b> Ken Wainer	<b>SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS:</b> Rodrigo Abbud	<b>COO:</b> Sérgio Magalhães	<b>SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO:</b> Vitor Martins	<b>SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS:</b> Alexandre Bolsoni
<b>HEAD DE VAREJO:</b> João Sammarone	<b>SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING:</b> Giuliano Ricci	<b>HEAD DE COMPLIANCE:</b> Juliana Yassuda	<b>SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS:</b> Ricardo Vieira	<b>PATRIA</b>

**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.

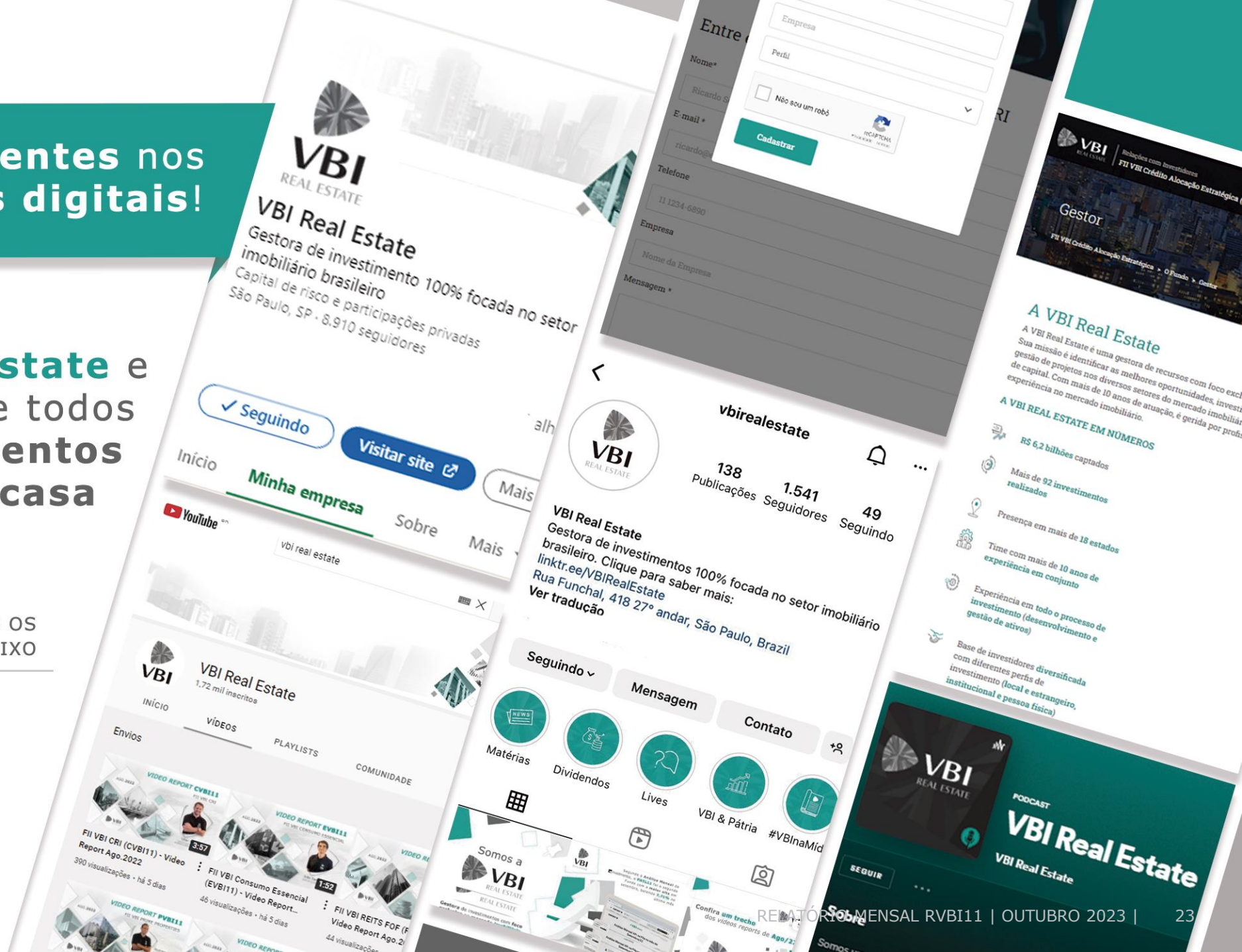
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **clique aqui!**

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

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

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2023**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 9,0**  
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](http://www.vbirealestate.com)

[www.rvbi11.com.br](http://www.rvbi11.com.br)

+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 a 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.