

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

DEZEMBRO 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

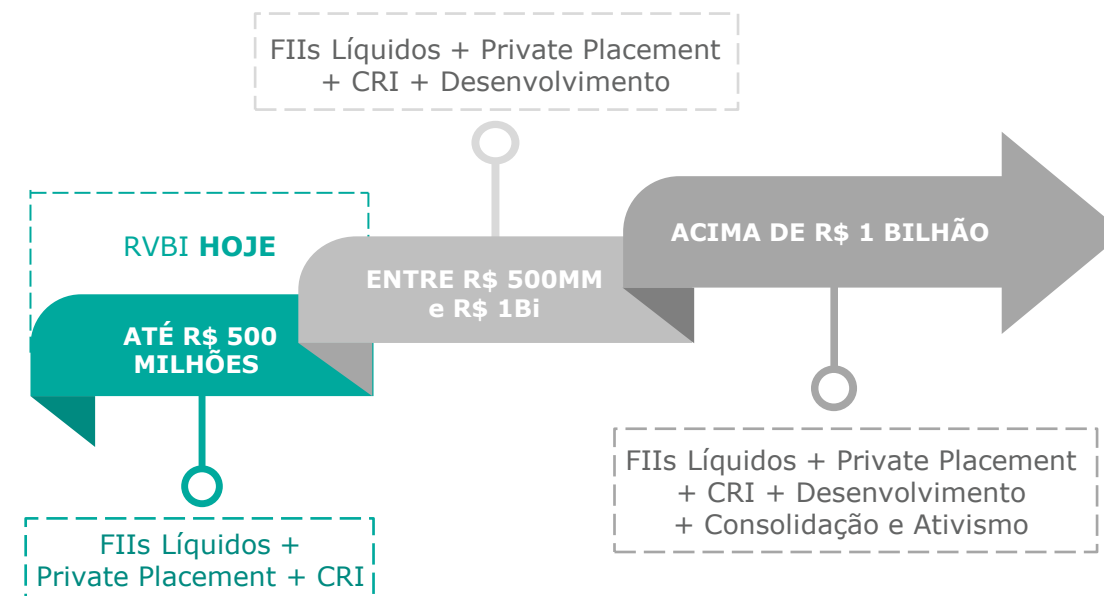
VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

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 hoje¹ 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



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO RVBI11

DEZEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 124,0 milhões	R\$ 86,10	R\$ 119,5 milhões	R\$ 83,00	0,96x	R\$ 0,2 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	10,8%	10,5%	83,2%	10,2%	12.293

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/12;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/12.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

OS FIIS EM 2023 E A PERFORMANCE DO RVBI EM DEZEMBRO

As cotas do RVBI encerraram 2023 cotadas a R\$ 83,00. Somada a valorização das cotas aos rendimentos distribuídos ao longo do ano, o retorno total do fundo atingiu 26,5% no período, superando assim o IFIX, que avançou 15,5%. Já o patrimônio líquido² do RVBI valorizou-se 13,1% nos últimos 12 meses, sendo esse o primeiro ano no qual a performance patrimonial do fundo, apesar de positiva, apresentou retorno inferior ao *benchmark*. Contudo, no acumulado desde fevereiro de 2020, data de criação do VBI REITS FOF, tanto as cotas do RVBI no mercado secundário (14,7%) quanto o patrimônio líquido do Fundo (17,8%), seguem superando sensivelmente o IFIX (+8,3%).

Em nossa leitura, a performance das cotas do RVBI segue a lógica dos FOFs que tendem sempre a amplificar movimentos de mercado. Em períodos de baixa, FOFs sofrem com a queda do valor dos seus ativos e reduzem rendimentos, resultando em movimentos de venda por parte de cotistas e, usualmente, são negociados com P/PL abaixo de 1,0x. Já em momentos de alta do mercado, as cotas dos FOFs valorizam-se acima do mercado, uma vez que surge a possibilidade de que estes fundos obtenham ganho de capital com suas alocações e, potencialmente, aumentem os rendimentos distribuídos aos cotistas.

Neste sentido, 2023 para os FIIs pode ser expresso como um ano de inflexão de ciclo, com cortes nas taxas básicas de juros, inflação em queda e perspectivas positivas, ainda que tímidas, acerca da retomada da atividade econômica para os próximos anos. Para ilustrar, se considerarmos o Boletim Focus de dezembro de 2022, a expectativa do IPCA para o final de 2023 era de 5,3%, Taxa Selic de 12,25% a.a. e crescimento do PIB de 0,8%. Já ao final de 2023, o que observamos foi IPCA de 4,6%, Selic de 11,75% a.a. (e caindo) e expectativa de que o PIB tenha crescido cerca de 2,9% no ano.

Uma das consequências da melhora do contexto macroeconômico é a valorização dos ativos de risco em geral, incluindo os fundos imobiliários. Ademais, o cenário de queda de juros e inflação moderada são especialmente favoráveis aos fundos de tijolo. Em baixa desde o início da crise provocada pela Covid-19, os fundos de tijolo¹ acumularam retorno de 21,0% e foram os principais responsáveis pela boa performance do IFIX no ano. Já os fundos de papel², que performaram melhor entre 2020 e 2022 quando investidores buscavam proteção contra a alta da inflação e da Taxa Selic, apresentaram retorno menor, +9,6% no ano.

Este contexto mais favorável ao tijolo já era previsto pelo time de Gestão e desde o início de 2023 reduzimos gradualmente nossa exposição à estes ativos de 52%, considerando CRI diretamente em carteira e FIIs de CRI, para os 42% atuais. Além disso, focamos nossa alocação de fundos de tijolo em fundos com fundamentos imobiliários sólidos em termos de localização dos ativos, governança, perfil construtivo e risco de crédito dos inquilinos. Em nossa visão, são fundos com estas características que proporcionam retorno e ganho de capital de forma perene no médio e longo prazo - não existe milagre especulativo de curto prazo quando falamos de fundos de tijolo. Esse nosso princípio vêm se confirmando ao longo do tempo na alocação do RVBI e explica a performance acumulada desde o início do fundo. Complementarmente, em nossa visão, a abordagem fundamentalista de alocação também explica a performance ligeiramente abaixo do IFIX de nosso patrimônio em 2023, pois as maiores valorizações da bolsa entre os FIIs de tijolo foram exatamente aqueles fundos com perfil especulativo que, em função de apresentarem alta vacância e aluguéis nominais estagnados apresentaram alta desvalorização nos últimos anos e agora, em alguns casos, chegaram a apresentar valorização superior a 30%.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No tocante aos rendimentos do RVBI mantivemos os R\$ 0,75/cota por praticamente todos os meses do ano, com exceção do mês de novembro, quando houve uma redução pontual para R\$ 0,65/cota como consequência da redução das distribuições dos fundos de CRI, especialmente após o IPCA próximo a zero em junho e julho que ecoou nos rendimentos pelos meses seguintes. Contudo, com o aumento do ganho de capital acumulado pelo fundo e giro de carteira (pág. 9 e 10) pudemos retomar os rendimentos para R\$ 0,75/cota em dezembro.

O que esperar para 2024?

Desde dezembro de 2023 o RVBI encontra-se em emissão de novas cotas ([clique aqui](#)) para consolidar os ativos de 4 fundos imobiliários de papel: BLMR, BLMC, MORE e MORC. Os cotistas destes quatro fundos já aprovaram em assembleia a operação e até o dia 19/janeiro os cotistas do RVBI puderam se manifestar através da consulta formal em curso ([clique aqui](#)) acerca de 6 matérias propostas pelo Gestor, que versam sobre a aquisição dos ativos dos fundos acima com pagamento em cotas, alterações no regulamento do Fundo permitindo alocação de até 100% dos ativos em instrumentos financeiros com lastro imobiliário, incluindo CRI, etc, bem como a alteração do nome do RVBI para VBI REITS Multiestratégia, com a manutenção do código de negociação RVBI. Estas pautas tem como objetivo aumentar o patrimônio líquido do fundo sem custos ao cotista, aumentar a flexibilidade de alocação, ampliar a liquidez e potencialmente reduzir a volatilidade das cotas do RVBI no mercado secundário. Caso a aprovação tenha sucesso, estima-se que o RVBI chegue a patrimônio líquido superior a R\$ 750 milhões, com liquidez superior a R\$ 1,8 milhão/dia e número de cotistas superior a 55 mil.

Caso aprovada a operação, os cotistas de todos os fundos envolvidos receberão oportunamente a comunicação do Administrador do fundo e da BRL acerca dos próximos passos.

O perfil de alocação e a estratégia seguirão os mesmos: nos fundos de tijolo manteremos o caráter rigorosamente fundamentalista de alocação, enquanto nos fundos papel e alocação direta em CRI, agora sem limitação percentual da carteira, seguiremos buscando a otimização da relação risco e retorno de ativos com *dividend yield* mais elevado - sem abrir mão da ênfase na qualidade do lastro imobiliário. Em nossa visão, estamos diante de um momento de inflexão do mercado que poderá possibilitar ganhos de capital significativos nos fundos de tijolo, que ainda encontram-se descontados em relação ao valor. Além disso, também enxergamos espaço para alocações convidativas em fundos de CRI no mercado secundário, uma vez que boa parte destes fundos encontram-se abaixo do valor patrimonial por conta da redução pontual de rendimentos ao longo de 2023 como consequência do IPCA mais baixo, o que possibilita taxa real de carregamento convidativa.

Em linhas gerais, nossa visão se baseia no aprofundamento dos cortes na taxa básica de juros prevista para encerrar o ano em 9,0% a.a., conforme o último Boletim Focus, uma vez que mesmo com os cortes observados ao longo de 2023 a inflação tenha permanecido abaixo do teto da meta. Caso esse cenário se confirme, deveremos ter uma valorização dos ativos de risco em função da queda da rentabilidade da referência livre de risco, bem como estímulo à atividade econômica o que, em nossa visão, é gatilho para valorização de ativos capazes de gerar renda crescente acima da inflação ao longo do tempo – foco da nossa alocação fundamentalista.

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** 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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

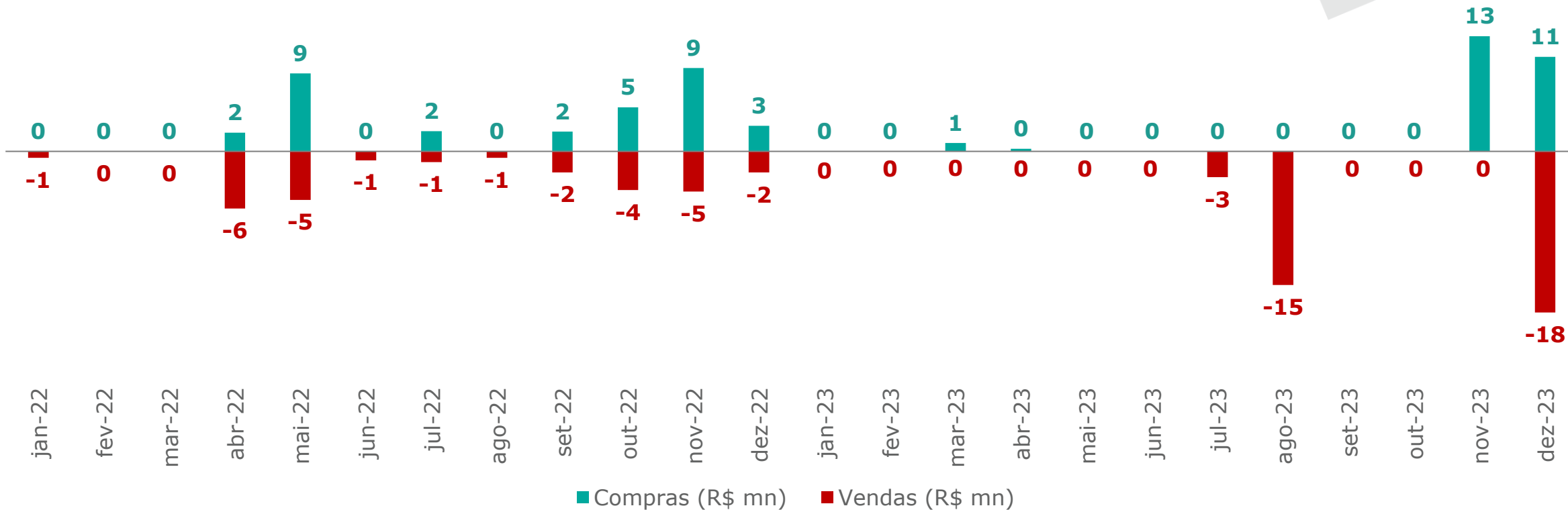


Para entender mais sobre as deliberações da AGE, **assista a live** com **Prof. Baroni e Ricardo Vieira**, *senior partner e head* de real estate securities, **[clique aqui](#)**

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)
R\$ 356 mm
(247% de giro sobre o patrimônio inicial)

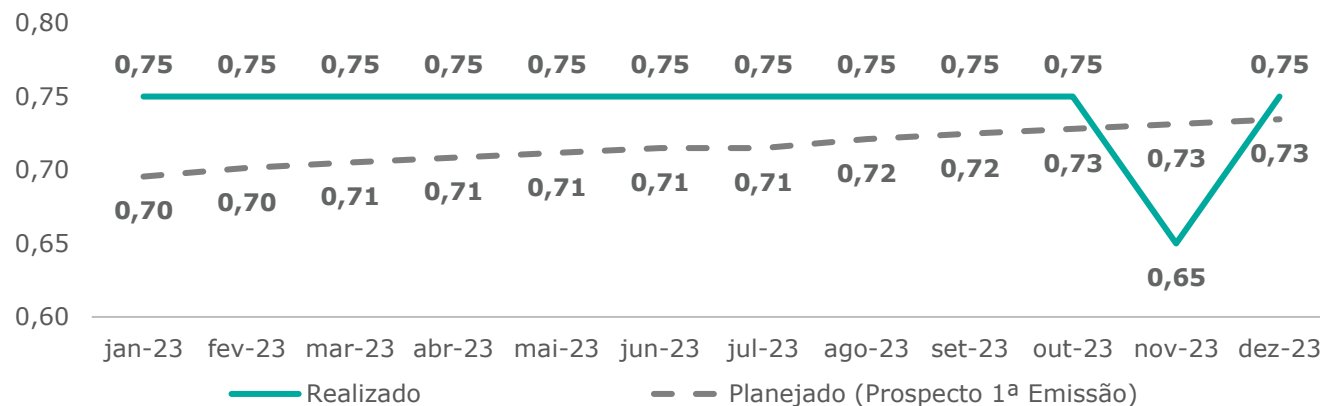
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de dezembro, 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\$ 0,55/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 dezembro 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.

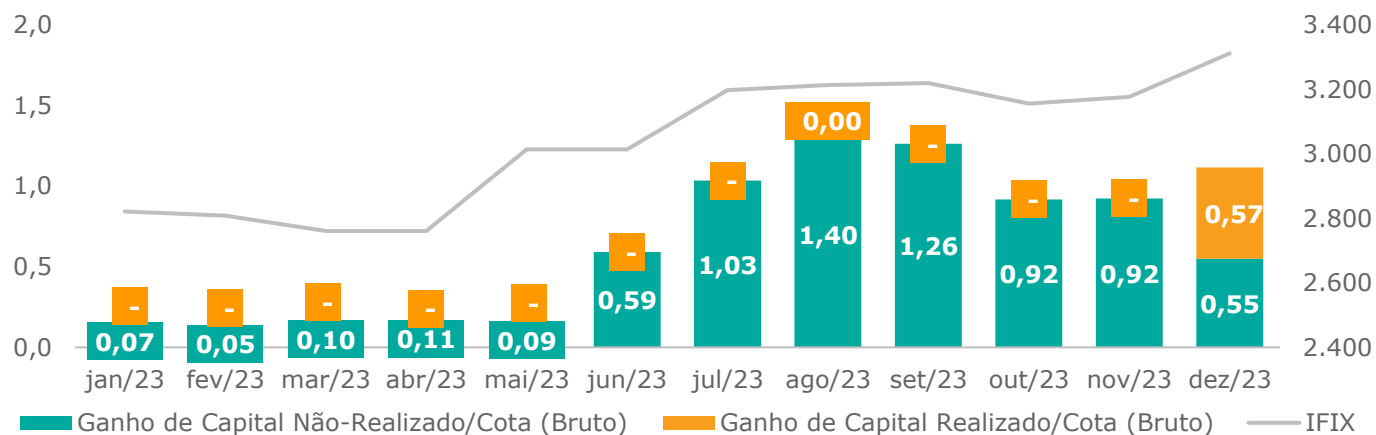
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses

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

EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses

RENDIMENTOS

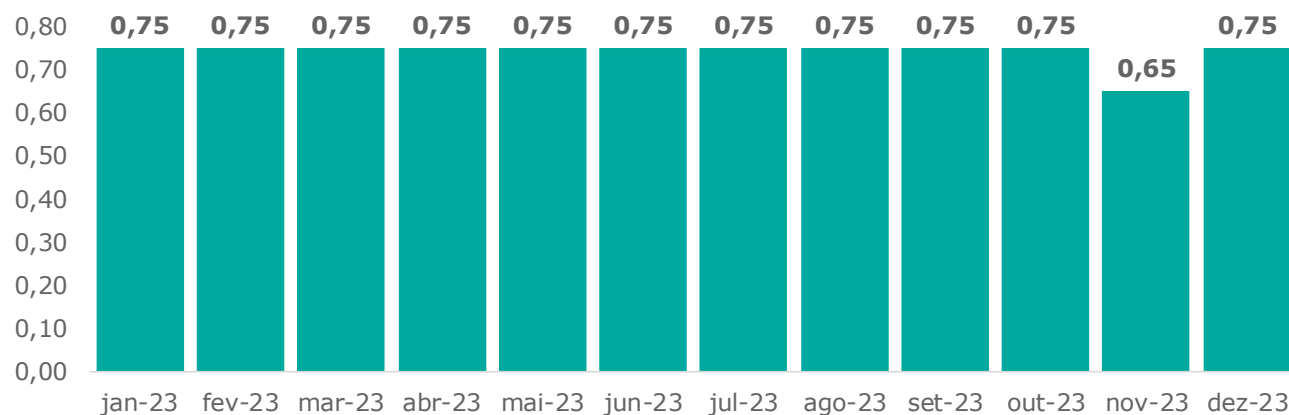


Com base no resultado de dezembro, foi anunciado em 09/01, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 16/01. Este montante representa *dividend yield* de 10,5% sobre o PL do Fundo ao final de outubro (R\$ 86,10) ou ainda 10,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 83,00) no último dia útil do mês.

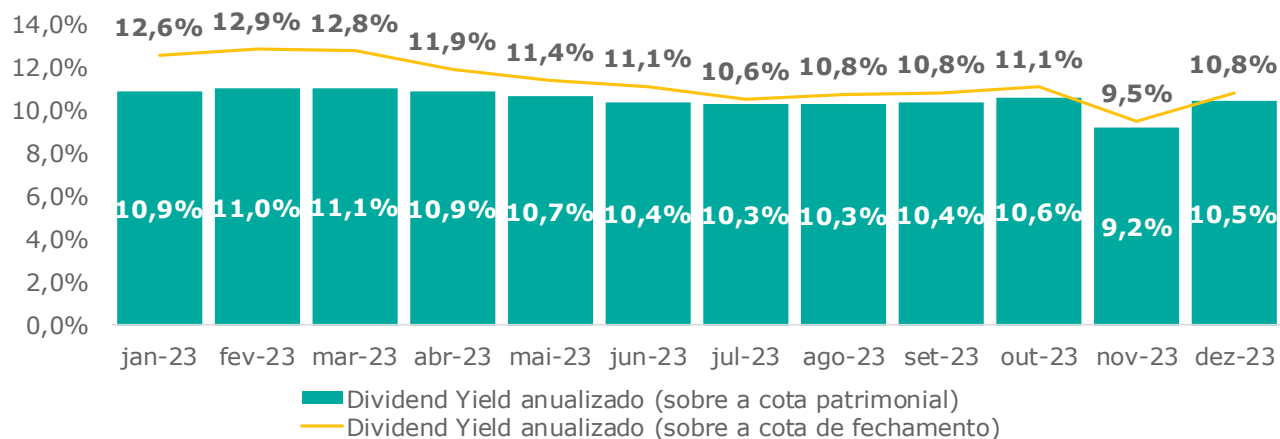
Note que os rendimentos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

Adicionalmente, a título dos recibos de cotas da 2ª emissão foram pagos R\$ 0,624345799695351/cota referente ao recibo RVBI13 e ao recibo RVBI14, R\$ 0,31222103065204/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



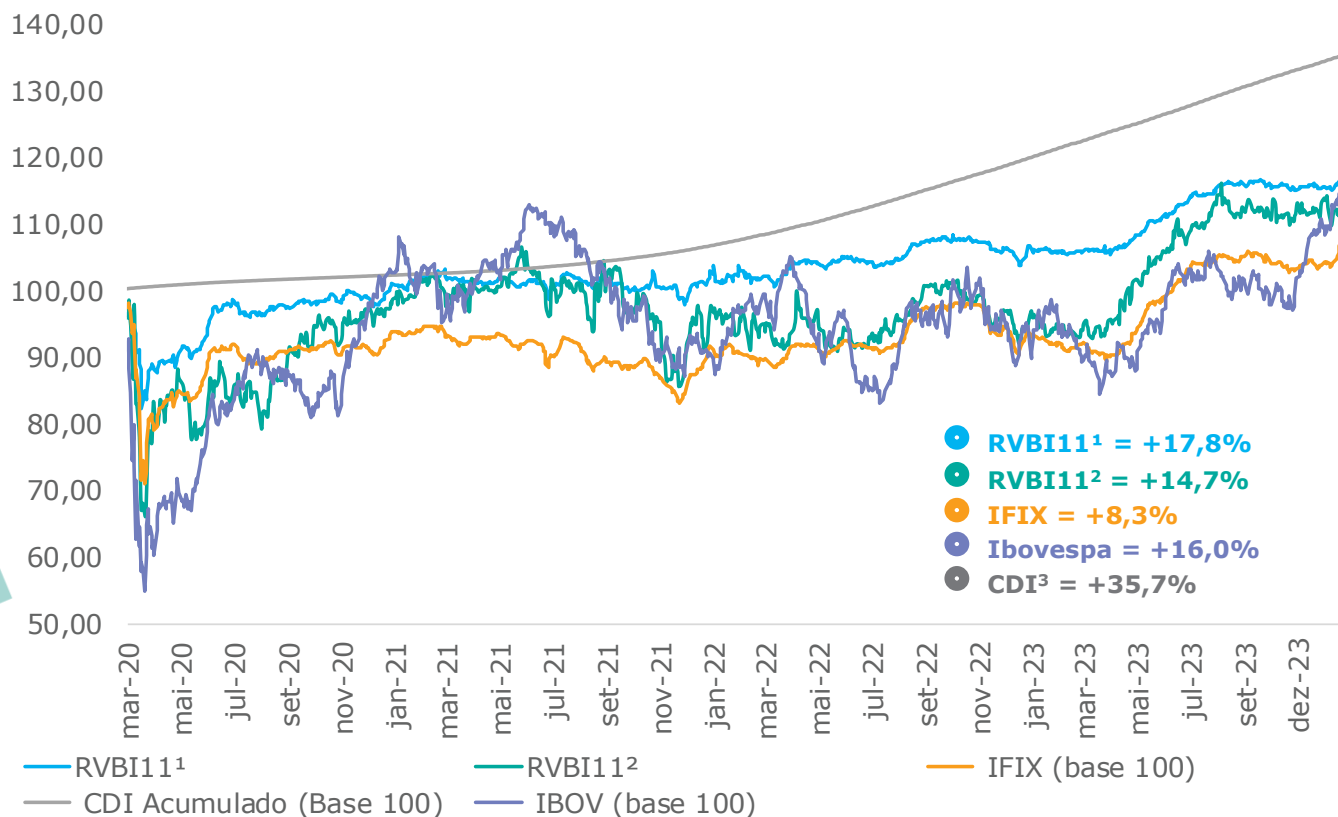
DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

PERFORMANCE ACUMULADA



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

Desde o início do Fundo em março de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +17,8%. No mesmo período, o IFIX apresentou alta de +8,3% o que significa geração de aproximadamente 950 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +14,7%, o que equivale a aproximadamente 640 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de dezembro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 3,6%, com PL/cota em R\$ 86,10 e cotação de R\$ 83,00 (P/PL = 0,96x).

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

	Dezembro/23	2023	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	4,2%	+15,5%	+15,5%	+8,3%
Patrimônio Líquido²	2,7%	+13,1%	+13,1%	+17,8%
Cota³	2,3%	+26,5%	+26,5%	+14,7%

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

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

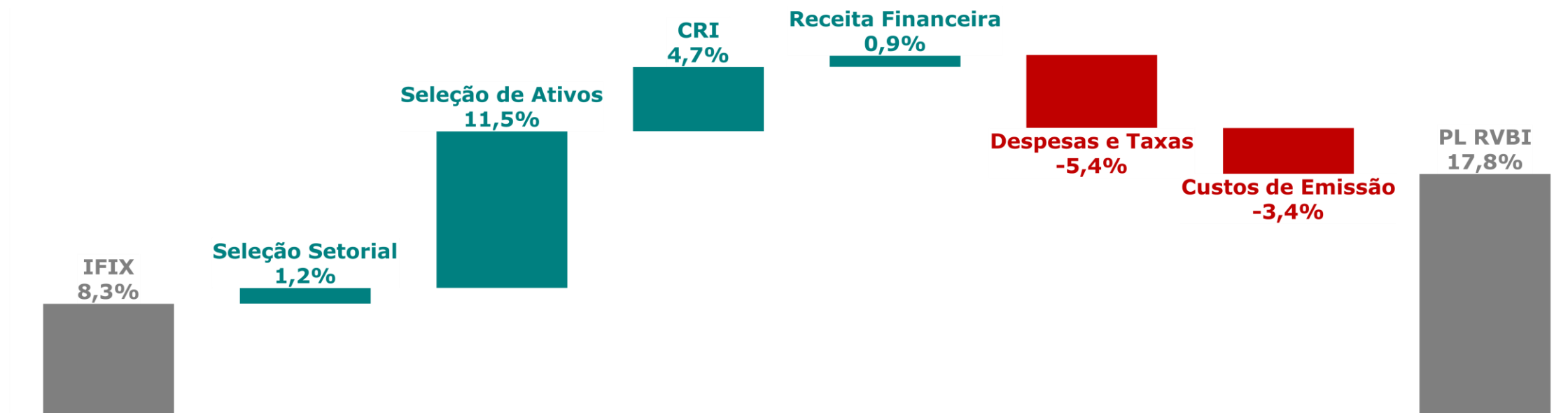
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 29/12/23, o IFIX acumulou alta de +8,3%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +17,8% - esta diferença de +9,5 p.p. equivale a alpha de 950 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.



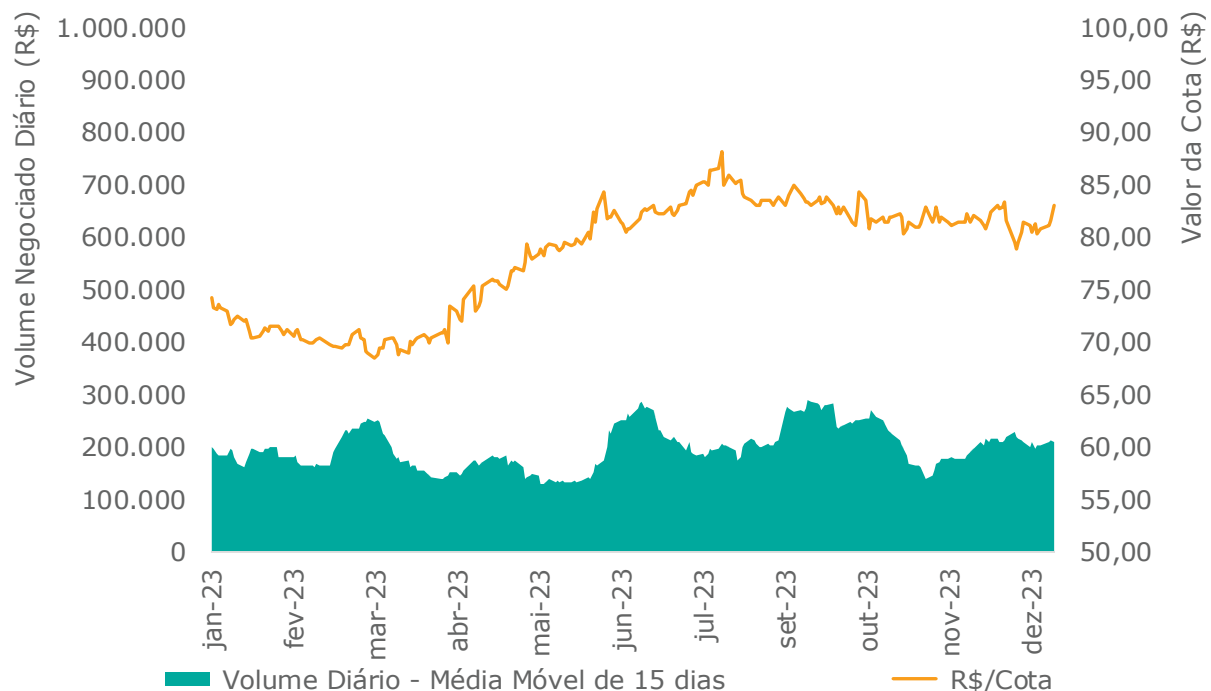
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



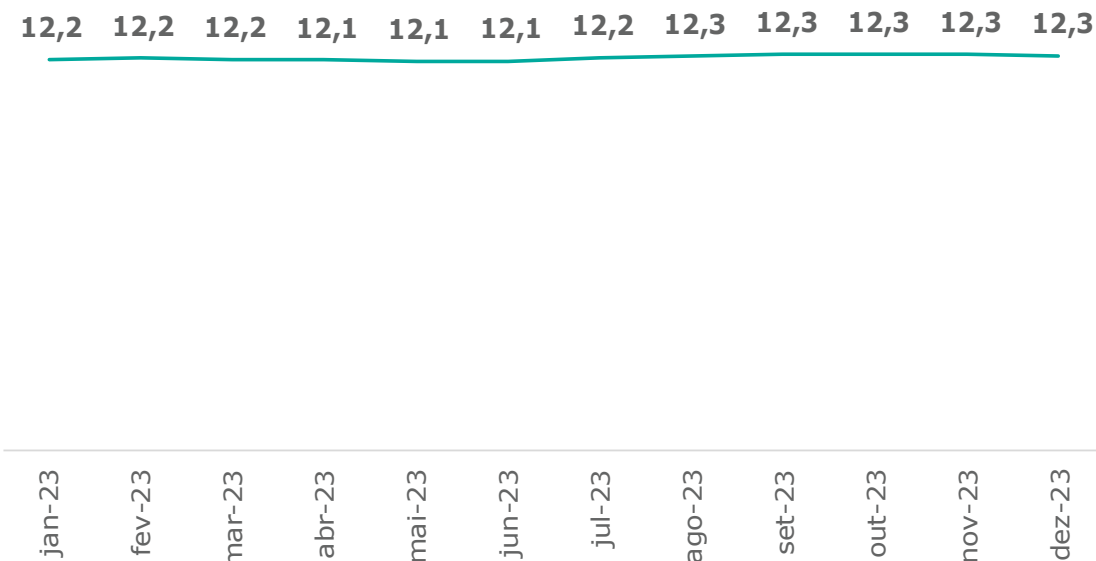
LIQUIDEZ

Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 3,9 milhões, o que representa um giro de 3,3% 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

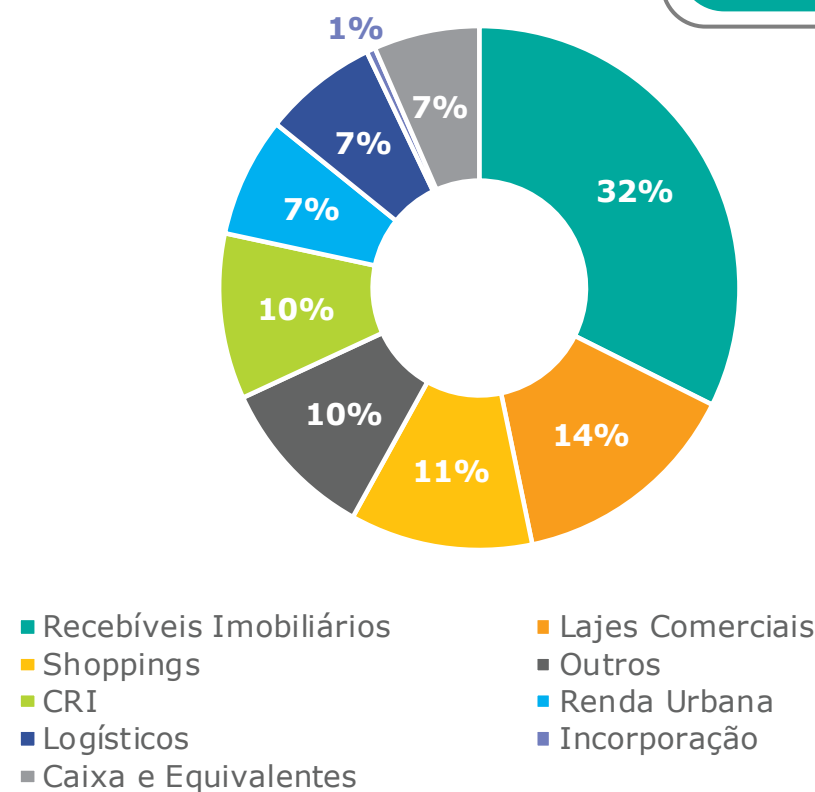


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 93,4% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

Private Placement MCHY11	12,8	10%
FIIs Líquidos XPML11	12,1	10%
FIIs Líquidos PVBI11	10,2	8%
Private Placement EVBI11	9,2	7%
FIIs Líquidos KNIP11	9,2	7%
FIIs Líquidos AIEC11	7,6	6%
FIIs Líquidos CVBI11	7,3	6%
FIIs Líquidos TVRI11	6,0	5%
FIIs Líquidos LVBI11	5,0	4%
Private Placement FAOE11	5,0	4%
FIIs Líquidos BARI11	4,8	4%
CRI CRI Azzure e Jardim	3,9	3%
FIIs Líquidos GALG11	3,8	3%
CRI CRI Tocantins II	3,8	3%
FIIs Líquidos EQIR11	2,9	2%
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%
Private Placement INDE11	0,7	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%
Private Placement NSLU11	0,0	0%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



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

¹Caixa 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%	3,8	3,0%

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	0,4%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,2%	4,2%	0,6	0,4%



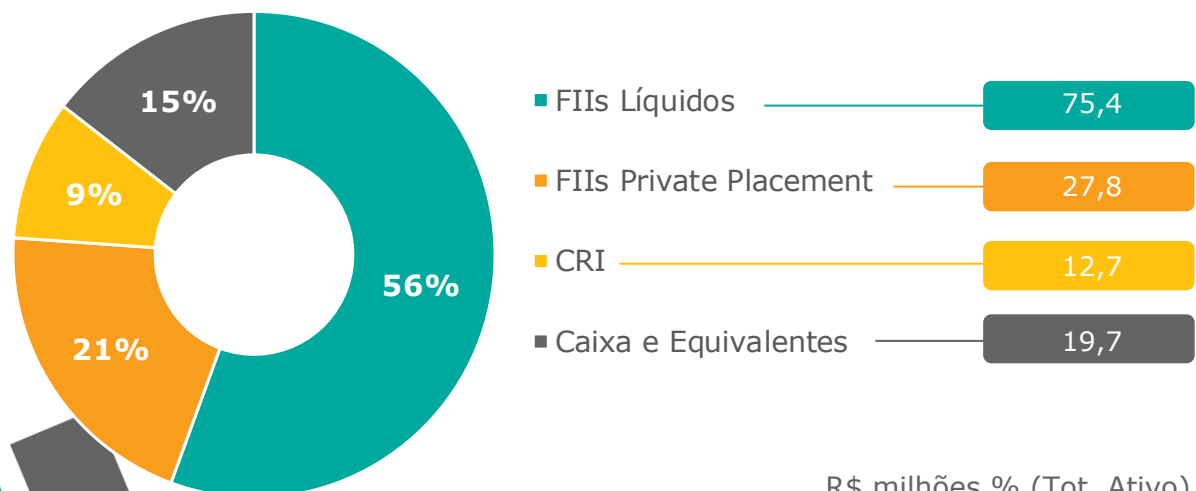
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	NOV-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	949.155	0,66	12.000.340	12.000.340
Receita de ganho de capital	513.661	0,36	516.617	516.617
Receita com CRI	131.168	0,09	1.523.862	1.523.862
Receitas - Total	1.593.984	1,11	14.040.819	14.040.819
Despesas Operacionais	(121.304)	(0,08)	(1.446.807)	(1.446.807)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(121.304)	(0,08)	(1.446.807)	(1.446.807)
Resultado Operacional	1.472.680	1,02	12.594.012	12.594.012
Resultado Financeiro Líquido	42.697	0,03	403.133	403.133
Lucro Líquido	1.515.377	1,05	12.997.145	12.997.145
Reserva de Lucro	(435.377)	(0,30)	(181.145)	(181.145)
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	12.816.000	12.816.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		8,90	8,90

BALANÇO PATRIMONIAL



ATIVO (em R\$ milhões)



PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,3	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	10,3	8%



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)



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 m² 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 m²)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 mil m² de ABL)

TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 1,4 bilhão investidos em 10 Projetos (138 mil m² de ABL)

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 320 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

TIME VBI VAREJO

Experiência: R\$ 201 milhões investidos em 5 Projetos (28 mil m² de ABL)



Suporte especializado na análise fundamentalista

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



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

Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista
a série

ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para
assistir:



REC

com **Alexandre Bolsoni**
Senior partner e head do segmento logístico



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
2024

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,5**
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

www.rvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Gestão de Recursos

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.