



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

JANEIRO 2024



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI REITS MULTIESTRAÉGA



### 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

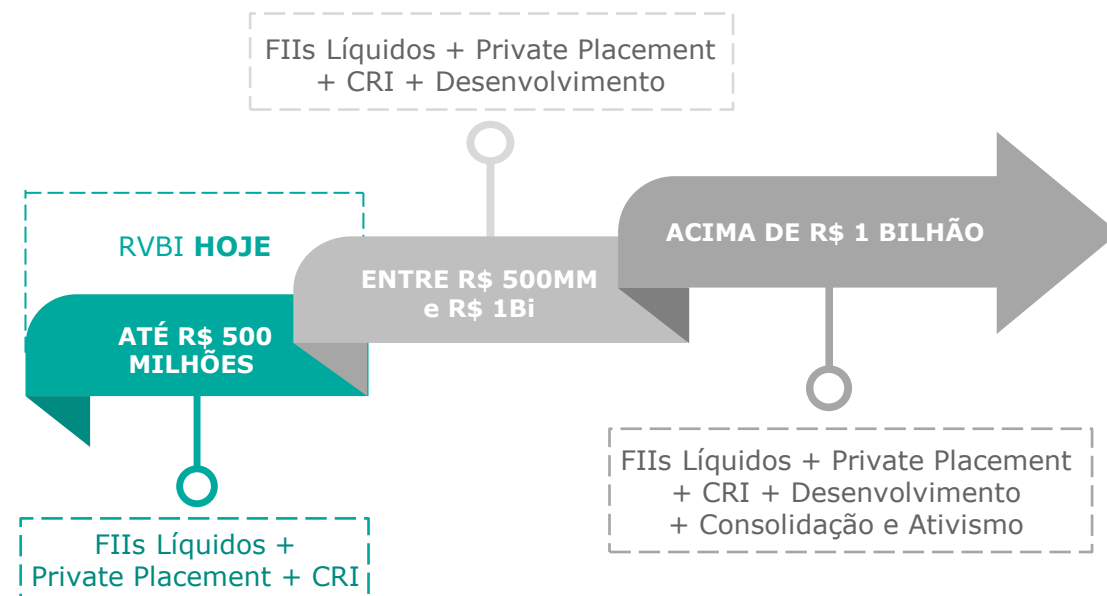


## A proposta de geração de valor do VBI REITS MULTIESTRATEGIA

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 MULTIESTRATEGIA 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

## JANEIRO 2024

|                           |                                              |                                              |                                             |                            |                                             |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|
| <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\$ 124,5 milhões         | R\$ 86,47                                    | R\$ 120,5 milhões                            | R\$ 83,70                                   | 0,97x                      | 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                  | 10,8%                                        | 10,4%                                        | 217,0%                                      | 12,4%                      | 12.338                                      |

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## OS FIIS EM JANEIRO

No primeiro mês de 2024 o IFIX avançou 0,7%. No período tanto os fundos de papel<sup>1</sup> quanto os fundos de tijolo obtiveram retorno em linha com *benchmark* de mercado. Uma vez que o IFIX inclui os rendimentos em sua composição e que, em média, é possível estimar que, em linhas gerais, os fundos imobiliários tem distribuído rendimentos próximos a 0,7% a.m., portanto, os preços dos FIIs em janeiro mantiveram-se estáveis.

Em nossa leitura, dois fatores direcionaram o mercado de fundos imobiliários no último mês: i) realização dos ganhos após forte alta no mês de dezembro (IFIX = +4,2%) e ii) manutenção das expectativas positivas para 2024 com manutenção do ciclo de cortes na Taxa Selic que, confirmando as expectativas dos investidores, foi reduzida em 0,50 p.p. em 31/01/2024, chegando ao patamar de 11,25% a.a. As expectativas de mercado tanto indicadas no relatório Focus do BCB quanto precificada na curva de juros indicam que o ciclo de cortes deve ser mantido ao longo das próximas reuniões do Copom e encerrar o ano em 9,0% a.a..

Assim, mantido um cenário de corte de juros e inflação abaixo de 4%, nossas perspectivas seguem positivas para os FIIs neste ano com boas oportunidades para ganho de capital, especialmente nos fundos de tijolo, na medida em que os cortes na Selic se materializem. Além disso, temos boas perspectivas também para o ganho de liquidez dos fundos, aumento do volume de novas emissões e valorização das cotas patrimoniais na medida em que os laudos anuais de avaliação sejam publicados.

Ainda, quanto ao último ponto especificamente, nos últimos anos houve um represamento no valor dos laudos seja pelas dúvidas acerca dos uso efetivo dos imóveis devido à Covid-19, que agora é passado, e depois pelo aumento das taxas de desconto em função da elevação das taxas de juros. Superados estes dois pontos, em nossa leitura, os FIIs, especialmente aqueles com melhores fundamentos imobiliários, deverão ter reajustes positivos de até 2 dígitos em seus valores patrimoniais, sendo este em nossa visão, mais um gatilho de valor potencial para os FIIs a se materializar ao longo de 2024.

## RVBI: Performance e Processo de Consolidação

Em janeiro o RVBI<sup>2</sup> obteve retorno de +1,3% vs. +0,7% do IFIX. A performance acima do *benchmark* foi provocada especialmente pela valorização dos ativos em carteira, especialmente alguns fundos de CRI (CVBI11, KNIP11, etc) que vêm recuperando aceleradamente seu valor após sofrerem com os efeitos de um IPCA mensal próximo a zero em meados de 2023 e da pontual redução de rendimentos no segundo semestre do ano passado. Seguimos otimistas com nosso portfólio e seguros do potencial retorno de nossas posições em fundos de tijolo com excelente fundamento imobiliário diante de um ano favorável à classe.

Com base no resultado do mês mantivemos os rendimentos em R\$ 0,75/cota, o que representa *dividend yield* de 10,8% a.a. sobre o valor de mercado do fundo ou 10,4% a.a. sobre o valor patrimonial.



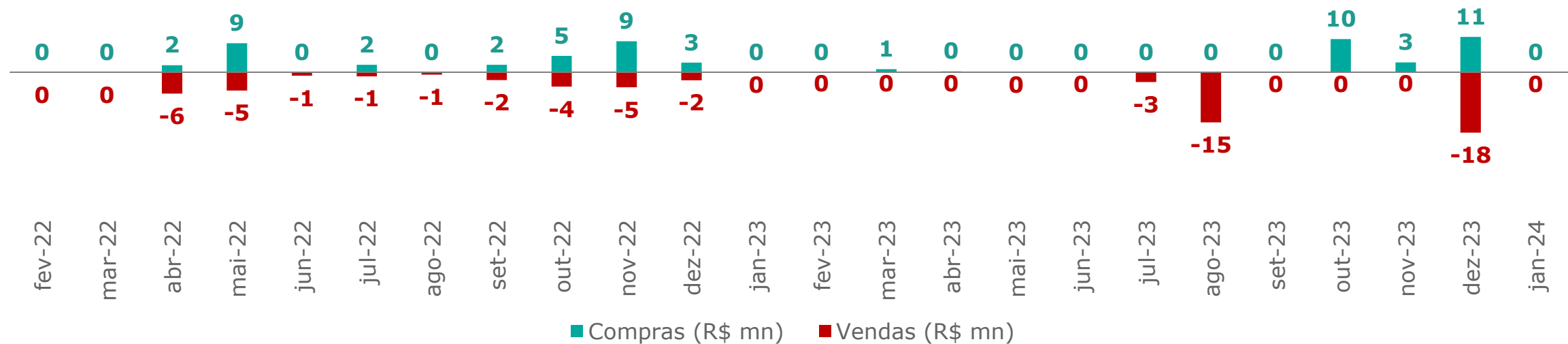
# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## PROCESSO DE CONSOLIDAÇÃO E A 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ademais, em janeiro/24 também aprovamos em assembleia a compra de ativos com pagamento em cotas de outros 3 fundos sob gestão da VBI (MORC11, BLMR11 e BLMC11) e MORE11. Atualmente o RVBI encontra-se em emissão de cotas no valor de até R\$ 750 milhões, as quais serão parcialmente utilizadas como forma de pagamento aos ativos dos fundos mencionados acima. Assim, uma vez consolidado os portfólios, o RVBI poderá ter patrimônio líquido superior a R\$ 800 milhões, aumentando sua liquidez, diversificação e potencial de retorno aos cotistas. Na mesma assembleia também foram aprovadas mudanças no regulamento que permitem à Gestão alocação de até 100% do patrimônio do Fundo em ativos financeiros com lastro imobiliário, ampliando nossa possibilidade de exposição a ativos como CRI sem restrição de limite máximo, tornando o fundo mais flexível. Como consequência também alteramos o nome do fundo de VBI REITS FOF para VBI REITS Multiestratégia. Conforme cronograma divulgado no mês de fevereiro pelo Administrador do Fundo, nossa expectativa é que a oferta seja concluída até o final do mês de março/24 com liberação das novas cotas para negociação.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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



**R\$ 363 mm**  
(252% de giro sobre o patrimônio inicial)

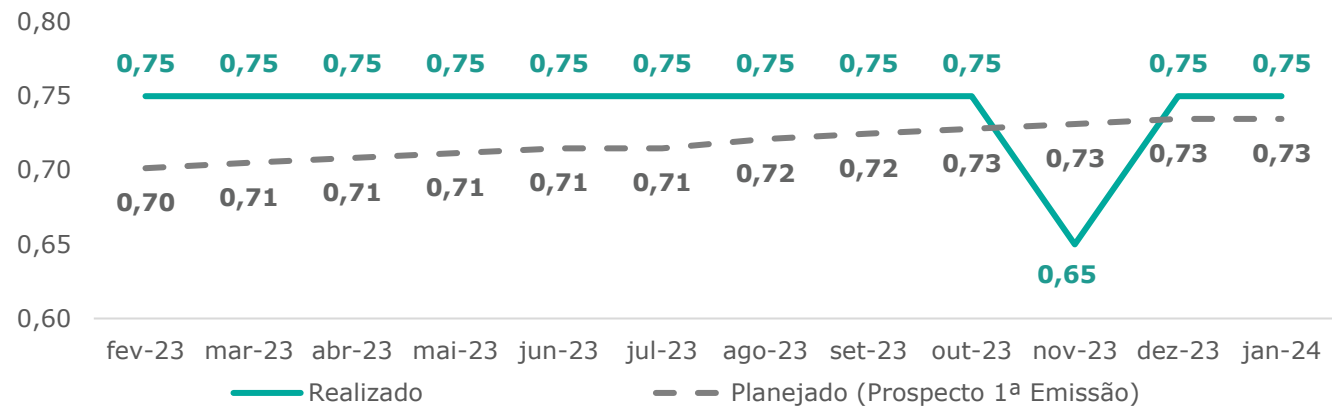
# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de janeiro, 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\$ 2,01/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 janeiro de 2024, 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.



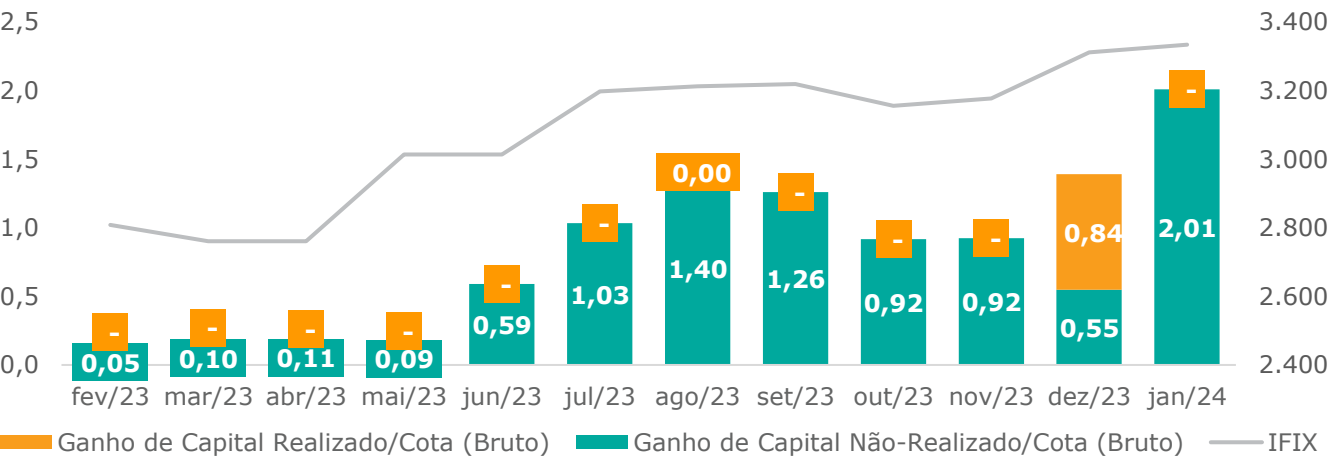
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO<sup>1</sup>



<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



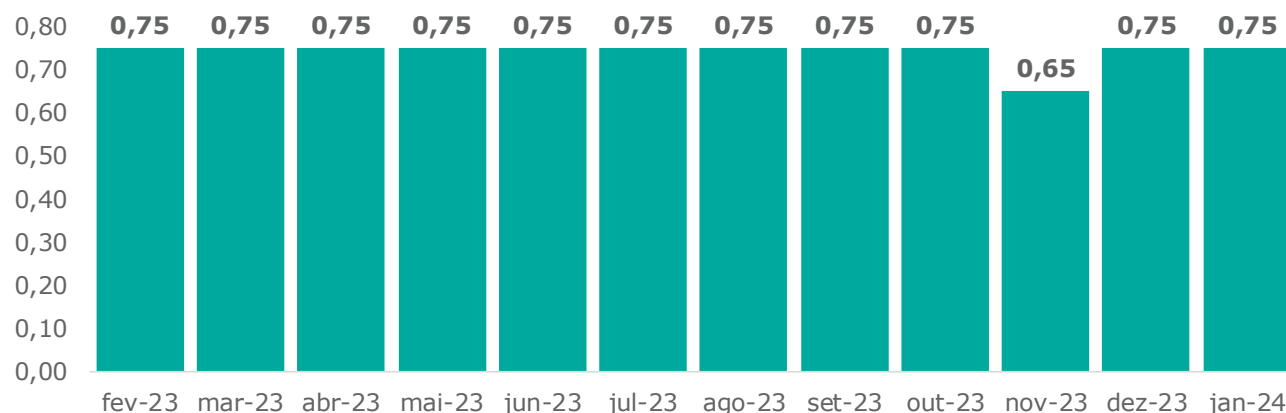
# RENDIMENTOS

Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08/02, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 19/02. Este montante representa *dividend yield* de 10,4% sobre o PL do Fundo ao final de outubro (R\$ 86,47) ou ainda 10,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 83,70) no último dia útil do mês.

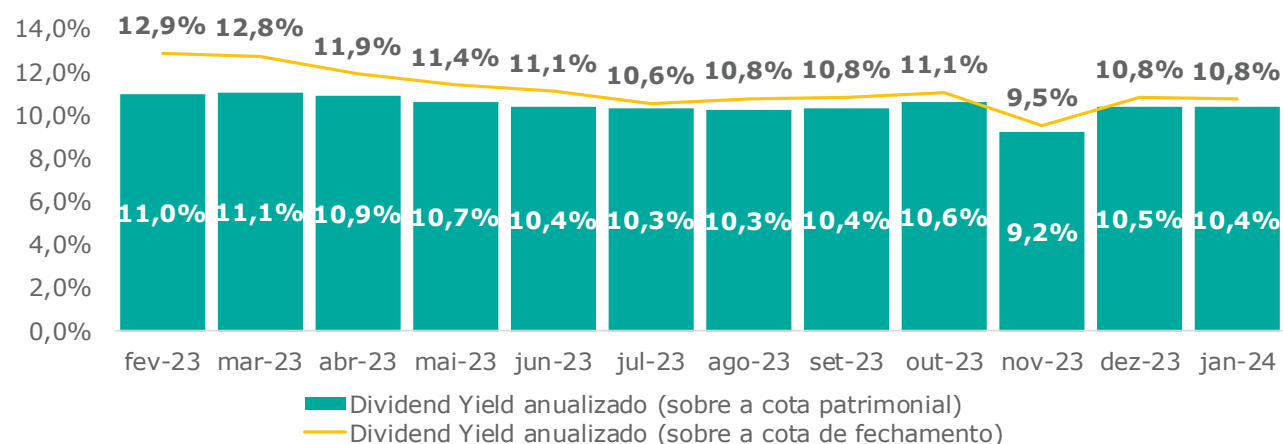
Note que os rendimentos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

Adicionalmente, a título dos recibos de cotas da 2ª emissão foram pagos R\$ 0,675608326088112/cota referente ao recibo RVBI13 e ao recibo RVBI14, R\$ 0,672433185476697/cota.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



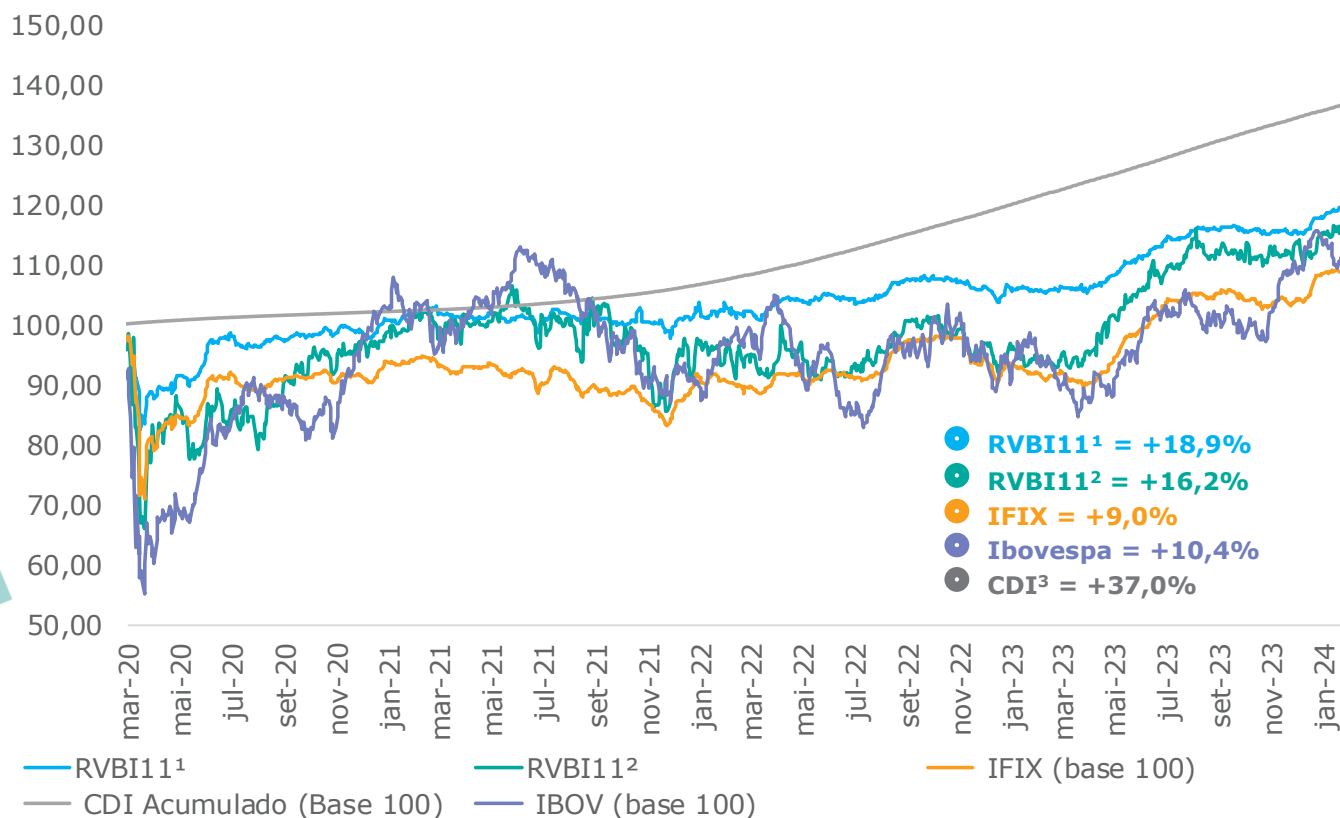
## DIVIDEND YIELD





# 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 +18,9%. No mesmo período, o IFIX apresentou alta de +9,0% o que significa geração de aproximadamente 990 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 +16,2%, o que equivale a aproximadamente 720 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de janeiro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 3,2%, com PL/cota em R\$ 86,47 e cotação de R\$ 83,70 (P/PL = 0,97x).

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

|                                       | Janeiro/24 | 2024  | 12 meses | Desde o Início <sup>1</sup> |
|---------------------------------------|------------|-------|----------|-----------------------------|
| <b>IFIX</b>                           | 0,7%       | +0,7% | +18,5%   | +9,0%                       |
| <b>Patrimônio Líquido<sup>2</sup></b> | 1,3%       | +1,3% | +15,7%   | +18,9%                      |
| <b>Cota<sup>3</sup></b>               | 1,7%       | +1,7% | +30,9%   | +16,2%                      |

<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;

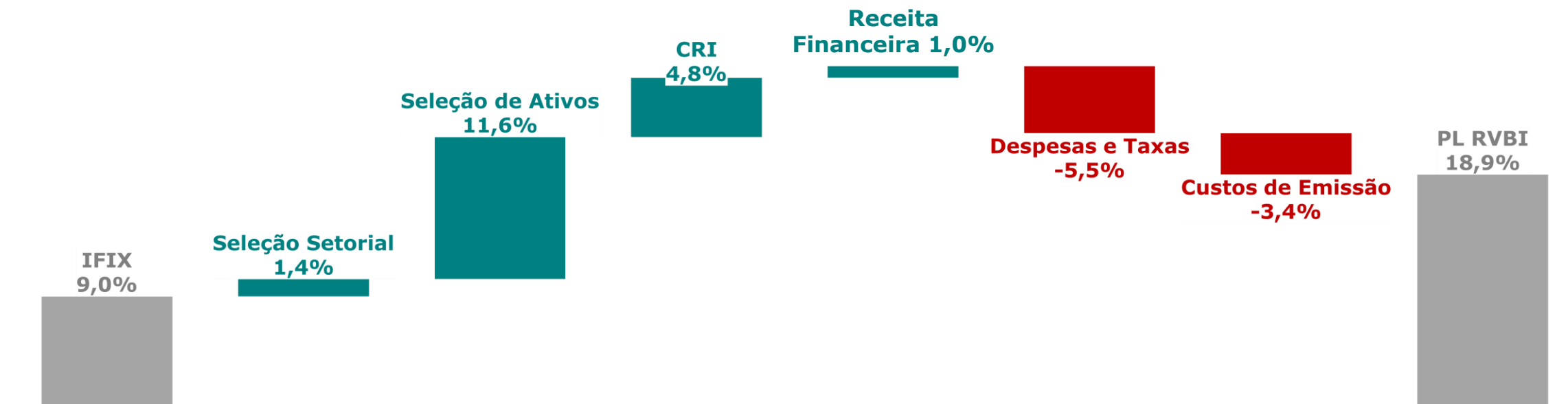
<sup>3</sup>Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



# RENTABILIDADE

## ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/01/2024, o IFIX acumulou alta de +9,0%, enquanto o PL<sup>1</sup> do Fundo avançou de +18,9% - esta diferença de +9,9 p.p. equivale a alpha de 990 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.



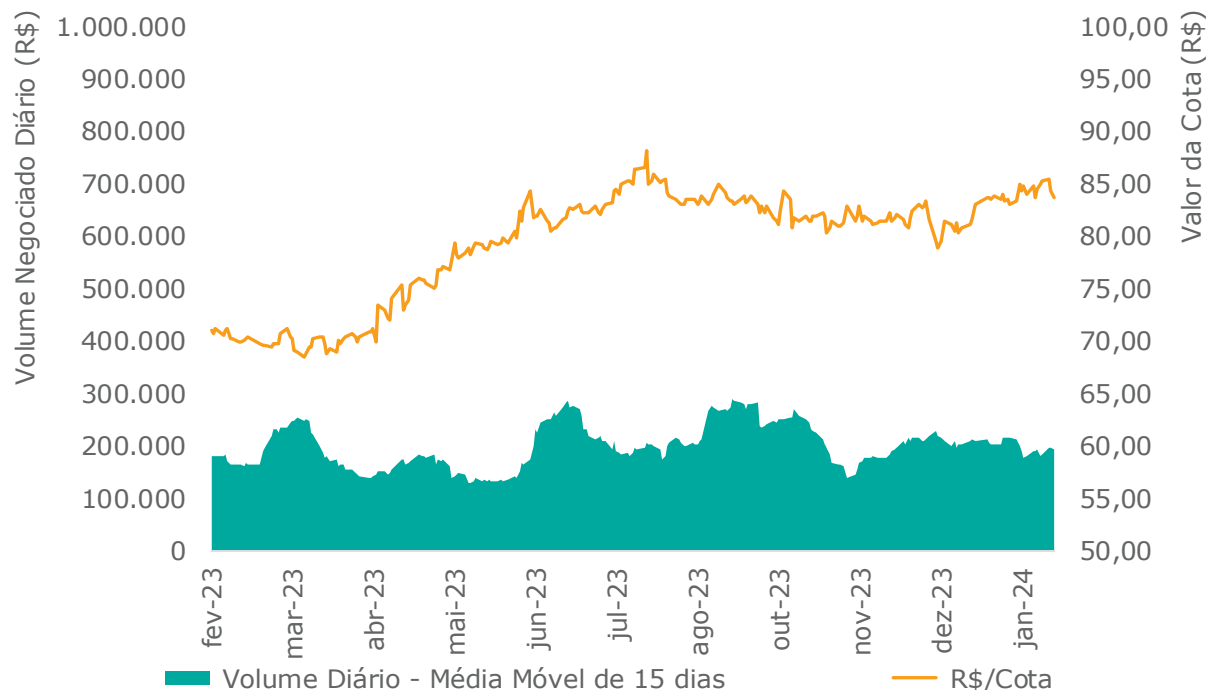
<sup>1</sup>Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



# LIQUIDEZ

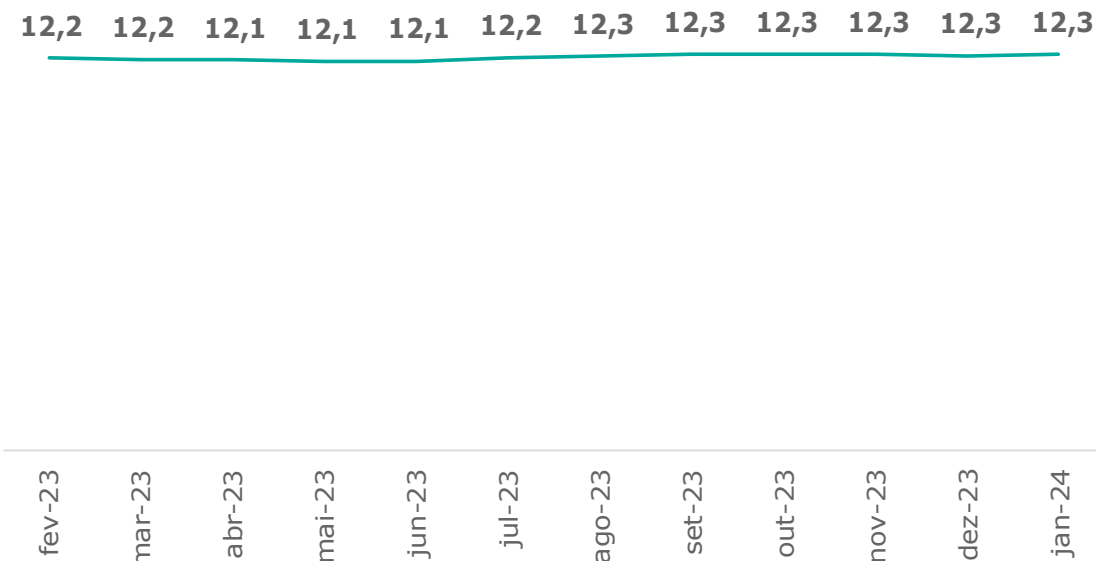
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 4,3 milhões, o que representa um giro de 3,6% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 12,3 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

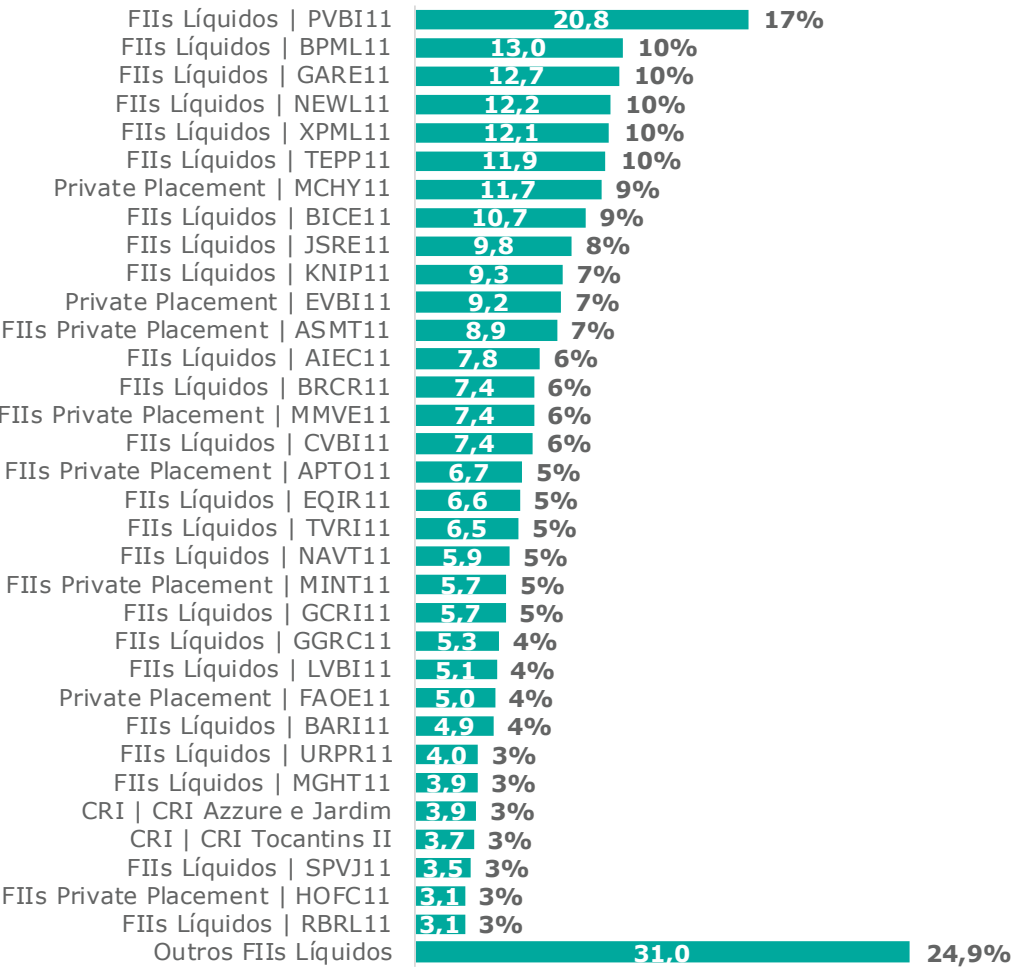
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



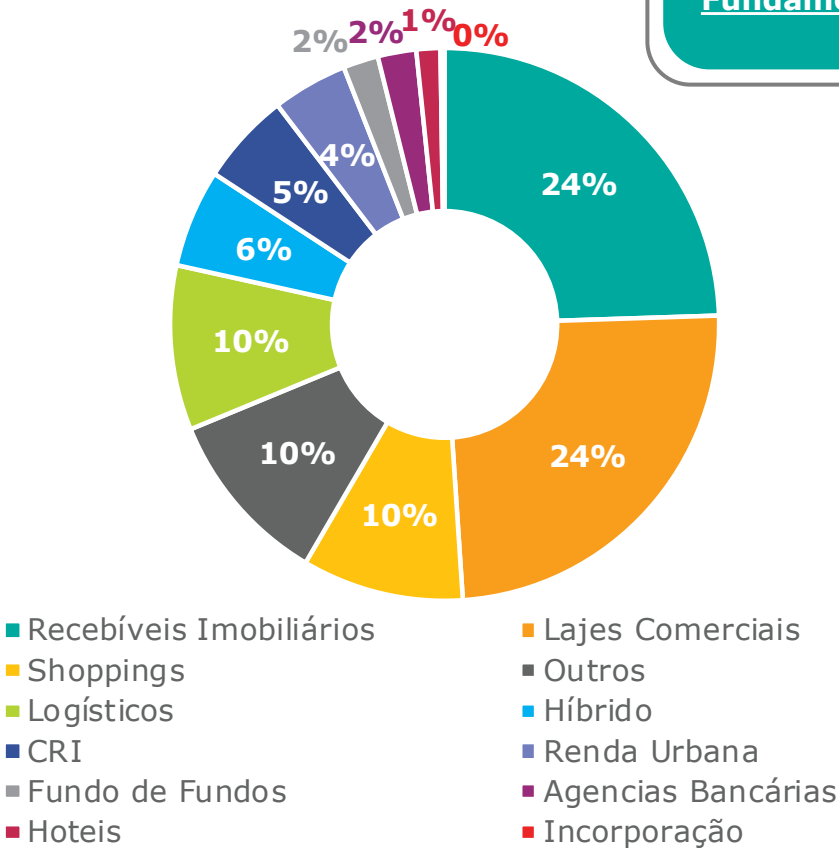
# CARTEIRA DE ATIVOS

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 229,4%<sup>1</sup> do patrimônio líquido do Fundo.

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



## EXPOSIÇÃO POR SETOR



Clique aqui para  
acessar nossas  
**Planilhas de  
Fundamentos**



# 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               | 3,1% |

## 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%            | 3,7               | 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 dividido em 2 séries (A e B), dos quais o VBI REITS MULTIESTRATEGIA 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% |

# CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)

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

## CRI Elleven Sub

O CRI Elleven Sub é uma operação com volume de emissão de R\$ 62,5 milhões (Sub: R\$ 22 milhões em IPCA + 13,0%) que será integralizada em duas tranches (metade em dez-23 e a outra em jan-24) e que será utilizada para a construção de duas usinas fotovoltaicas com capacidade instalada de 10 MWac, respeitando o fundo de reserva da operação. A operação conta com ampla estrutura de garantias como: (i) alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, (ii) alienação fiduciária do DRS em que as usinas estão instaladas, (iii) alienação fiduciária de quotas da SPE, (iv) cessão fiduciária de recebíveis da SPE, além dos (v) fundos de reserva e de juros da operação. A operação contará com covenant de Índice de Cobertura mínimo de 1,20x.

| SEGMENTO | REGIÃO | SÉRIE       | INDEXADOR | TAXA EMISSÃO (a.a.) | TAXA MTM (a.a.) | MONTANTE (R\$ mm) | % PL |
|----------|--------|-------------|-----------|---------------------|-----------------|-------------------|------|
| Energia  | GO     | Subordinada | IPCA      | 13,0%               | 13,1%           | 2,9               | 2,3% |

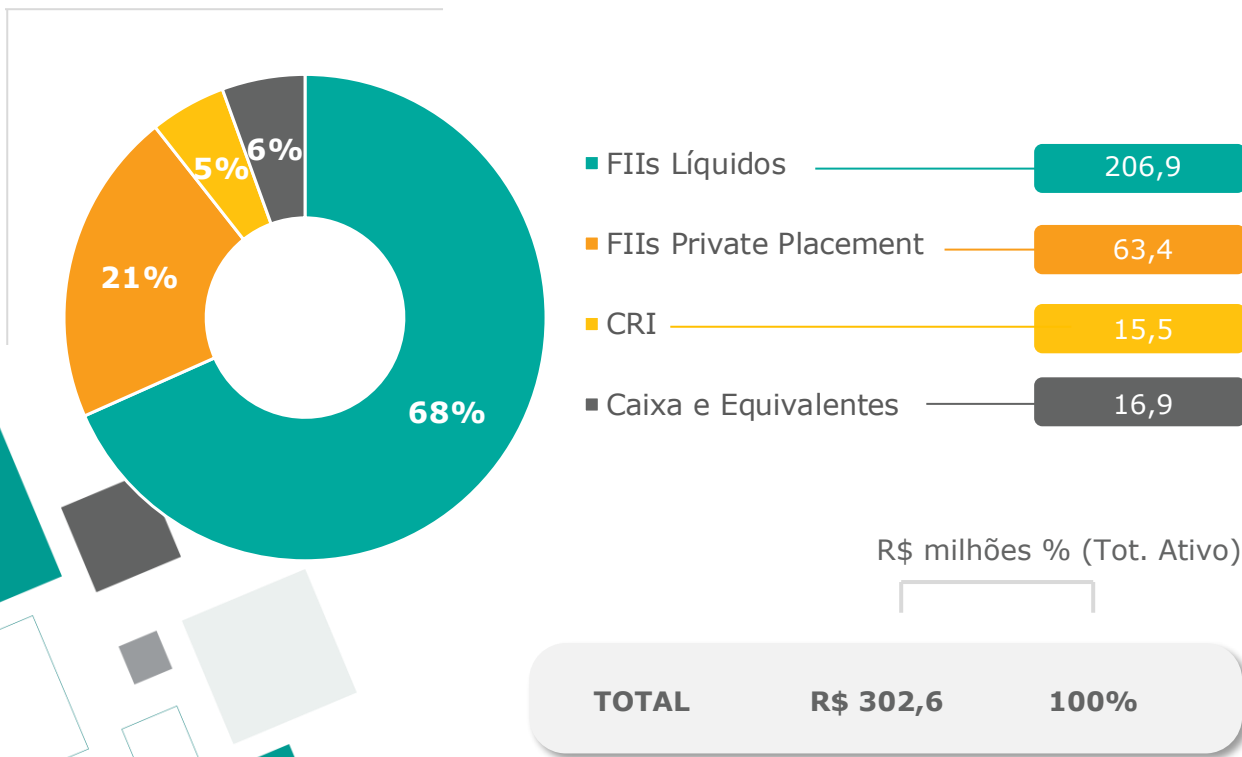
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

|                                                    | JAN-24           | R\$/cota      | ACUM. 2024       | ACUM. 12M          |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Rendimento com FIIs                                | 1.138.462        | 0,79          | 1.138.462        | 12.008.242         |
| Receita de ganho de capital                        | 0                | 0,00          | 0                | 516.617            |
| Receita com CRI                                    | 152.553          | 0,11          | 152.553          | 1.531.553          |
| <b>Receitas - Total</b>                            | <b>1.291.015</b> | <b>0,90</b>   | <b>1.291.015</b> | <b>14.056.411</b>  |
| Despesas Operacionais                              | (107.896)        | (0,07)        | (107.896)        | (1.427.541)        |
| Outras Despesas                                    | 0                | 0,00          | 0                | 0                  |
| <b>Despesas – Total</b>                            | <b>(107.896)</b> | <b>(0,07)</b> | <b>(107.896)</b> | <b>(1.427.541)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                       | <b>1.183.119</b> | <b>0,82</b>   | <b>1.183.119</b> | <b>12.628.871</b>  |
| Resultado Financeiro Líquido                       | 153.916          | 0,11          | 153.916          | 557.201            |
| <b>Lucro Líquido</b>                               | <b>1.337.035</b> | <b>0,93</b>   | <b>1.337.035</b> | <b>13.186.071</b>  |
| Reserva de Lucro                                   | (179.153)        | (0,12)        | (179.153)        | (292.189)          |
| <b>Resultado Distribuído RVBI11</b>                | <b>1.080.000</b> | <b>0,75</b>   | <b>1.080.000</b> | <b>12.816.000</b>  |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota RVBI11</b>       | <b>0,75</b>      |               | <b>0,75</b>      | <b>8,90</b>        |
| <b>Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14</b> | <b>0,05</b>      |               | <b>0,05</b>      | <b>0,05</b>        |

# BALANÇO PATRIMONIAL



## ATIVO (em R\$ milhões)



## PASSIVO (em R\$ milhões)

|                                     |       |     |
|-------------------------------------|-------|-----|
| Rendimentos a distribuir            | 1,5   | 0%  |
| Impostos e Contribuições a Recolher | 0,0   | 0%  |
| Provisões a Pagar                   | 10,0  | 3%  |
| Cotas a Integralizar                | 166,5 | 55% |



## 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 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>)

**Suporte especializado**  
na análise fundamentalista

#### 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)

#### TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 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><br>Ken Wainer | <b>SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS:</b><br>Rodrigo Abbud            | <b>COO:</b><br>Sérgio Magalhães               | <b>SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO:</b><br>Vitor Martins | <b>SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS:</b><br>Alexandre Bolsoni |
| <b>HEAD DE VAREJO:</b><br>Giuliano Ricci               | <b>SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING:</b><br>Giuliano Ricci | <b>HEAD DE COMPLIANCE:</b><br>Juliana Yassuda | <b>SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS:</b><br>Ricardo Vieira   | <b>PATRIA</b>                                                    |



SOBRE

# O GESTOR

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

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

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

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](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 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.