



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)

PATRIA

OUTUBRO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI REITS MULTISTRATÉGIA

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.

¹Taxa de Administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o RVBI11 passou a integrar o IFIX em julho/2024; ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

COTAS EMITIDAS

10.276.012

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

0,925% a.a. sobre o Valor de Mercado^{1,2} do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de **ativos sob gestão**.

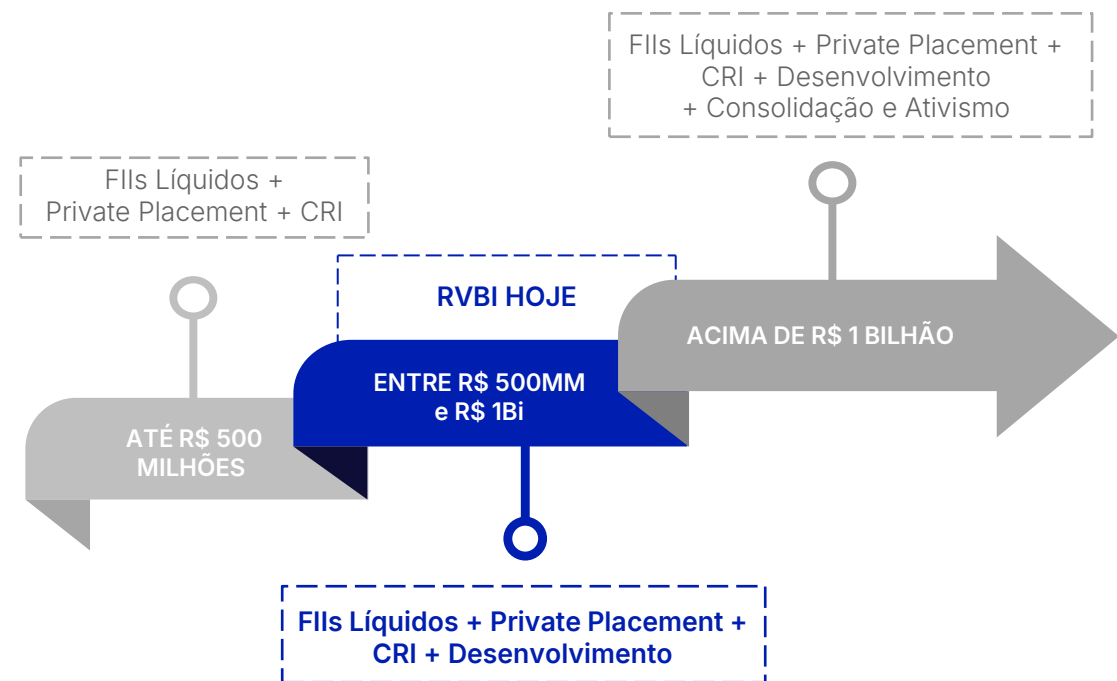
VISÃO ESTRATÉGICA

A proposta de geração de valor do VBI REITS MULTIESTRATEGIA

Em nossa visão, o Fundo não deve se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também deve 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 hoje¹ em:

- (i) FIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIs listados;
- (ii) *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta pública;
- (iii) CRI: alocação direta em CRI.

Estratégia de acordo com o patrimônio do Fundo



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO

RVBI11 – OUTUBRO 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 790,9 milhões	R\$ 76,97/cota
Valor de Mercado	R\$ 718,8 milhões	R\$ 69,95/cota
P / B	0,91x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	87,2%	
CRI (% do PL)	13,4%	



VOLUME MÉDIO
DIÁRIO NEGOCIADO
NO MÊS

R\$ 1,6 milhões



DIVIDENDO
POR COTA

R\$ 0,75



RESERVA
ACUMULADA

R\$ 0,21/cota



NÚMERO DE
COTISTAS

47.725

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em outubro de 2024, o IFIX recuou 3,1%, registrando o pior desempenho do índice nos últimos 24 meses. Mas por que essa performance tão negativa no mês passado? Em suma, trata-se de uma combinação de fatores. Primeiro, à medida que o ano se aproxima do encerramento, cresce a desconfiança dos investidores em relação à capacidade do governo de cumprir a meta de déficit zero, estabelecida com base no novo arcabouço fiscal. Apesar dos esforços dos ministérios da Fazenda e do Planejamento para restaurar a confiança por meio de declarações sobre cortes de gastos previstos, o sentimento de aversão ao risco permaneceu predominante ao longo do mês. O mercado esperava o anúncio de um pacote de cerca de R\$ 30 bilhões logo após as eleições municipais — o que não ocorreu. Agora, o governo dá sinais de que pode apresentar este pacote em novembro ou dezembro, porém, o ceticismo quanto à sua efetiva implementação predomina entre os agentes de mercado.

A desconfiança sobre o equilíbrio fiscal doméstico somou-se às incertezas externas, como a desaceleração da economia chinesa e a indefinição eleitoral nos EUA, que se materializou com a eleição de Donald Trump no início de novembro, fazendo o real se desvalorizar e levando o dólar ao maior patamar desde 2021. Consequentemente, a curva de juros futuros inclinou-se positivamente, resultando na fuga de ativos de risco, incluindo, naturalmente, os fundos imobiliários. Traduzindo em números, todas as NTN-B com vencimento acima de 1 ano encerraram outubro em patamar superior a IPCA+6,7% a.a., enquanto a curva Pré-DI apresentou taxas entre 12,7% e 13,0% a.a. em todos os vértices acima de 12 meses.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

E, dentro da indústria de FIIs, quem é mais ou menos impactado nesse contexto? Os índices TEVA¹, que dividem os fundos entre tijolo e papel, são uma boa referência. O TEVA Index Tijolo, que abrange fundos focados em imóveis físicos, como escritórios, shoppings e galpões, recuou 2,7% em outubro e acumula queda de 6,5% em 2024. Já o TEVA Index Papel, que agrupa fundos de CRI, registrou uma queda de 3,0% no mês, mas ainda preserva retorno positivo no ano, com alta de 0,5%. Ou seja, os fundos de papel, por terem títulos indexados diretamente à inflação e ao CDI, incorporam um aspecto de renda fixa no universo dos fundos imobiliários e são uma boa alternativa para os investidores do setor neste momento. Por mais que, em outubro, os fundos de tijolo tenham apresentado performance superior aos de papel, em nossa leitura foi um movimento pontual de acomodação de preços dos fundos de CRI, que vinham resistindo nos últimos meses em meio à forte queda dos demais fundos imobiliários. Em nossa visão, enquanto os juros futuros domésticos se mantiverem elevados (acima de 6% nos vértices superiores a 5 anos) e não for iniciado um novo ciclo de cortes na Taxa Selic, os fundos imobiliários devem seguir sob pressão. Contudo, as perdas acumuladas neste ano já embutem um elevado grau de desarbtragem entre o valor implícito por m² dos fundos de tijolo e as transações na economia real, o que nos leva a concluir que os preços já se aproximam do seu piso. Mas o que isso quer dizer? De forma simplificada, se considerarmos o valor de mercado dos FIIs de tijolo por m² de ABL e o valor que se observa em compras e vendas na economia real, a diferença está muito elevada. Por exemplo, há fundos com imóveis *Triple-A* em regiões como a Av. Faria Lima, em São Paulo, sendo negociados abaixo de R\$ 30 mil/m², enquanto há imóveis sendo transacionados na região em patamar superior a R\$ 43 mil/m² (atingindo R\$ 50 mil/m² em alguns casos). No caso dos shoppings, é possível observar excelentes portfólios precificados abaixo de R\$ 20 mil/m², enquanto no setor logístico há casos de fundos com imóveis em regiões com vacância abaixo de 10% e preços em elevação, sendo negociados abaixo do custo de reposição — isso tudo não faz sentido mesmo no contexto macro atual. Assim, o investidor que permanecer exposto aos FIIs neste momento, além de colher rendimentos elevados com *yields* de dois dígitos isentos de tributação em diversos fundos com boa qualidade de portfólio imobiliário, pode também obter bom ganho de capital no futuro.

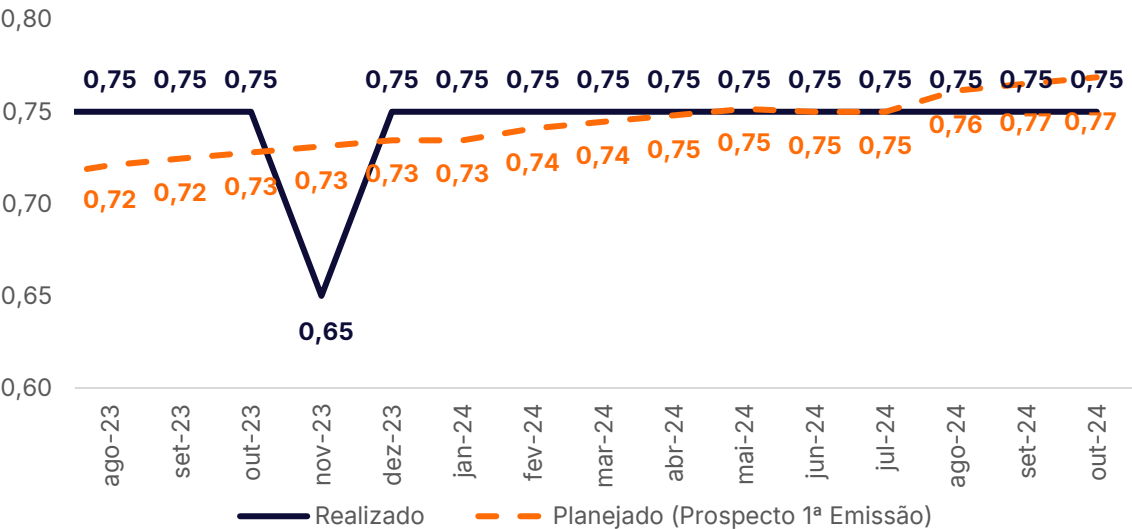
No tocante à carteira do RVBI11, realizamos um giro significativo, no qual vendemos R\$ 24,6 milhões em cotas de HDOF11, GSFI11, RSPD11, APTO11 e RBIR11, em troca da subscrição de cotas de emissão do SNFF11. Em resumo, zeramos as posições mencionadas, que, com exceção de APTO11, representavam *yield* zero para nossa carteira e não possuíam liquidez. Em nossa análise, estes fundos estavam precificados em linha com seu valor futuro e potencial de retorno, fazendo sentido trocá-los na carteira pelo SNFF11, que possui liquidez média diária superior a R\$ 500 mil e carrego estimado de 11% a.a. Este movimento incrementa em cerca de R\$ 0,02/cota a receita recorrente de nossa carteira, atualmente em ~R\$ 0,66/cota, reduzindo nossa dependência da realização do ganho de capital e do fundo de reserva (pág. 7). Para o SNFF11, nossa estratégia será reduzir gradualmente a alocação, por se tratar de um FOF; contudo, não no curto prazo, pois entendemos que o desconto patrimonial duplo do fundo neste momento representa carrego elevado, baixo risco e potencial de valorização futura. No curto prazo, nossa estratégia seguirá a mesma dos meses anteriores: aumentar a exposição a ativos líquidos, com carrego elevado e alto potencial de valorização, aproveitando os preços de mercado atuais e aumentando o *yield* recorrente da carteira.

Em termos de performance, em outubro, nosso patrimônio líquido apresentou queda de 2,4%, superando o IFIX, que recuou 3,1%. Em 2024, o RVBI11 apresenta retorno de -1,9%, enquanto o IFIX acumula uma perda de 3,2%. Desde o início das operações do Fundo, em fevereiro de 2020, a performance acumulada é de 16,2%, significativamente superior ao IFIX (4,8%), o que significa um retorno 337% acima do benchmark. Em relação aos rendimentos, mantivemos a distribuição de R\$ 0,75 por cota nesse período, o que representa um *dividend yield* de 11,7% sobre o patrimônio líquido e de 12,9% sobre o valor de mercado do fundo, mantendo ainda R\$ 0,21/cota em fundo de reserva e R\$ 0,51/cota de ganho de capital não realizado.

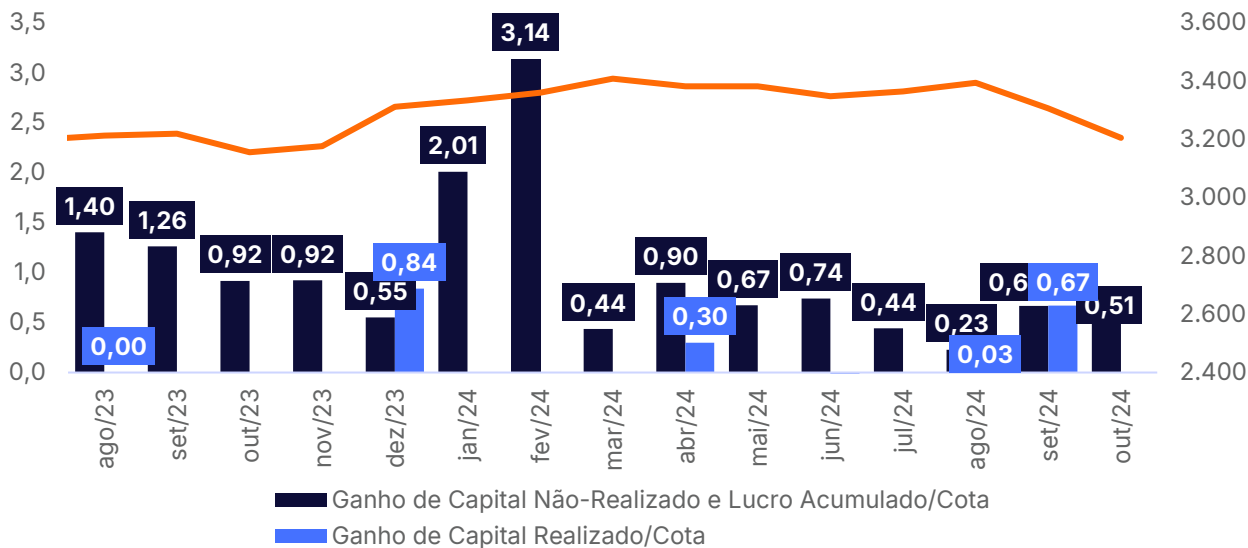
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de outubro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor, pelo 11 mês consecutivo. Este valor representa um *dividend yield* de 11,7% sobre o patrimônio líquido e de 12,9% sobre o valor de mercado do fundo, mantendo ainda R\$ 0,11/cota em fundo de reserva de ganho de capital realizado, além de adicionais R\$ 0,51/cota de ganho de capital não-realizado.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA¹

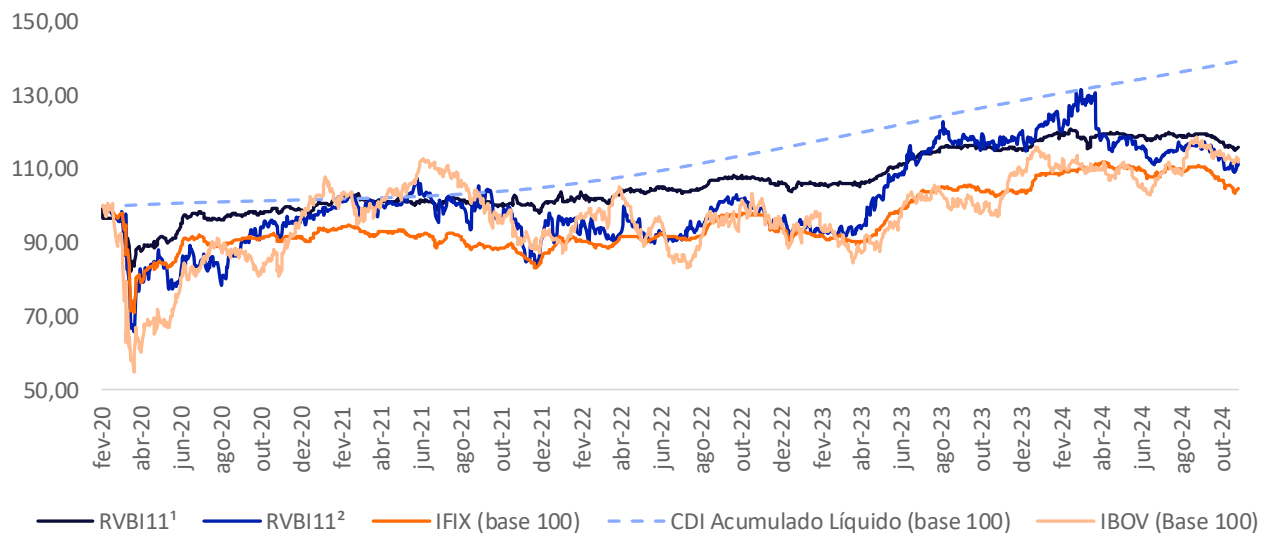


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

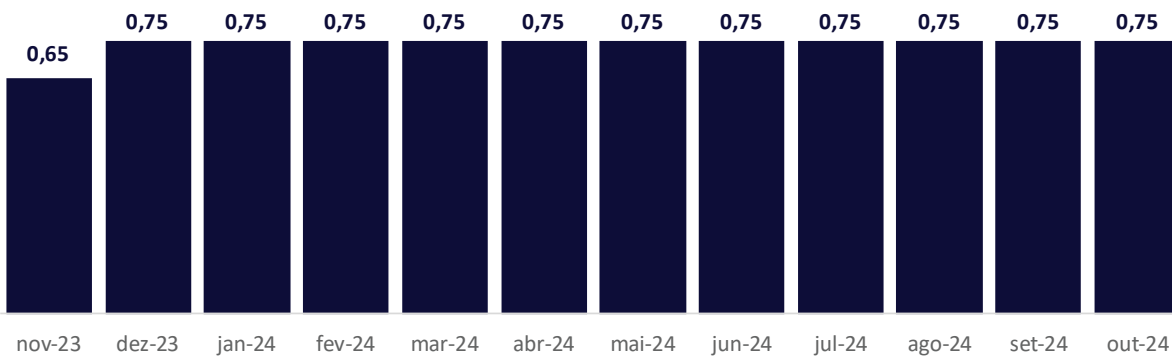


RENDIMENTOS

PERFORMANCE ACUMULADA



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



Outubro/24

2024

12 meses

Desde o
Início³

Patrimônio
Líquido⁴

-2,4%

-1,9%

1,2%

16,2%

Cota^{4,5}

-1,3%

-6,7%

-2,7%

9,2%

IFIX

-3,1%

-3,2%

1,6%

4,8%

CDI Acumulado
Líquido

0,8%

7,6%

9,3%

39,4%

Ibovespa

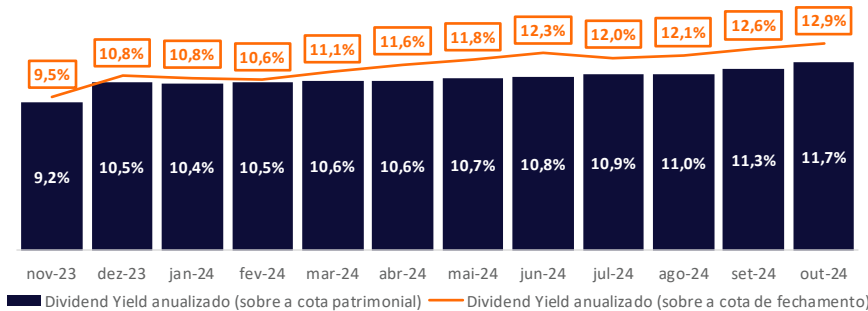
-1,6%

-3,3%

14,6%

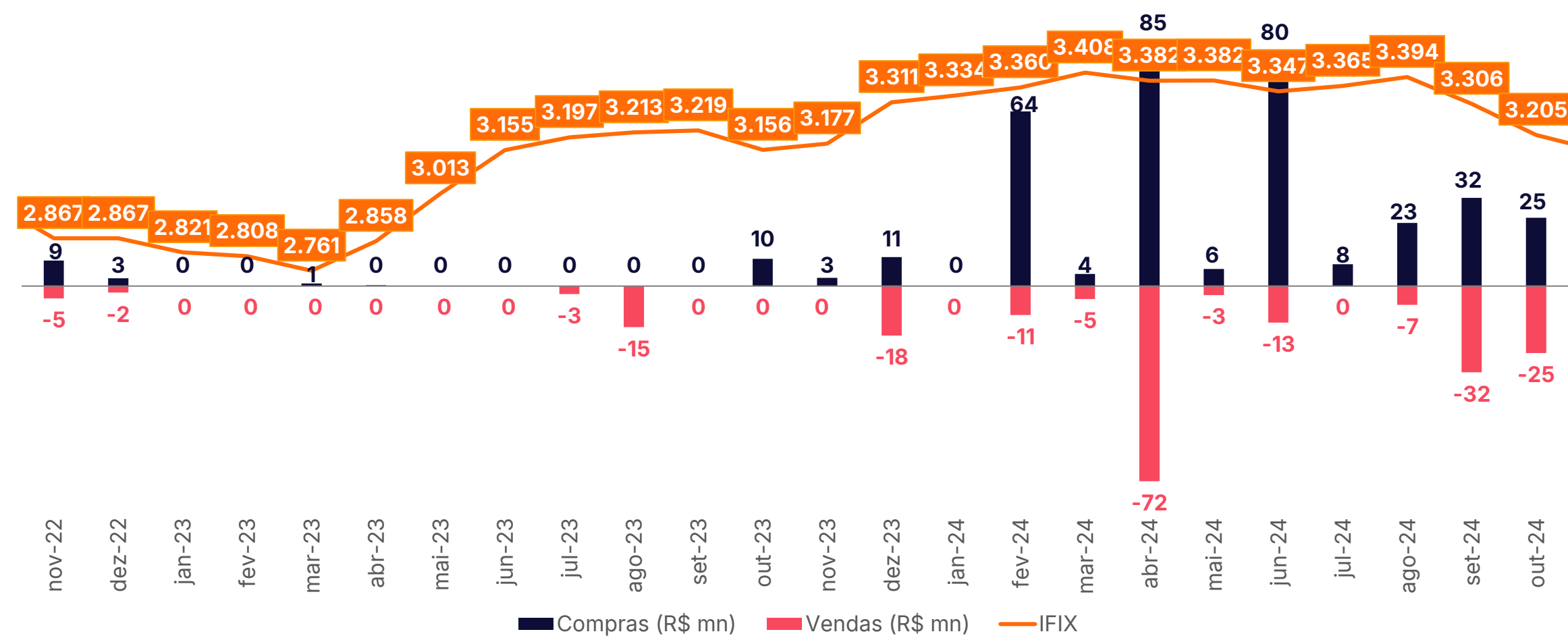
12,1%

DIVIDEND YIELD



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FILS (últimos 24 meses)

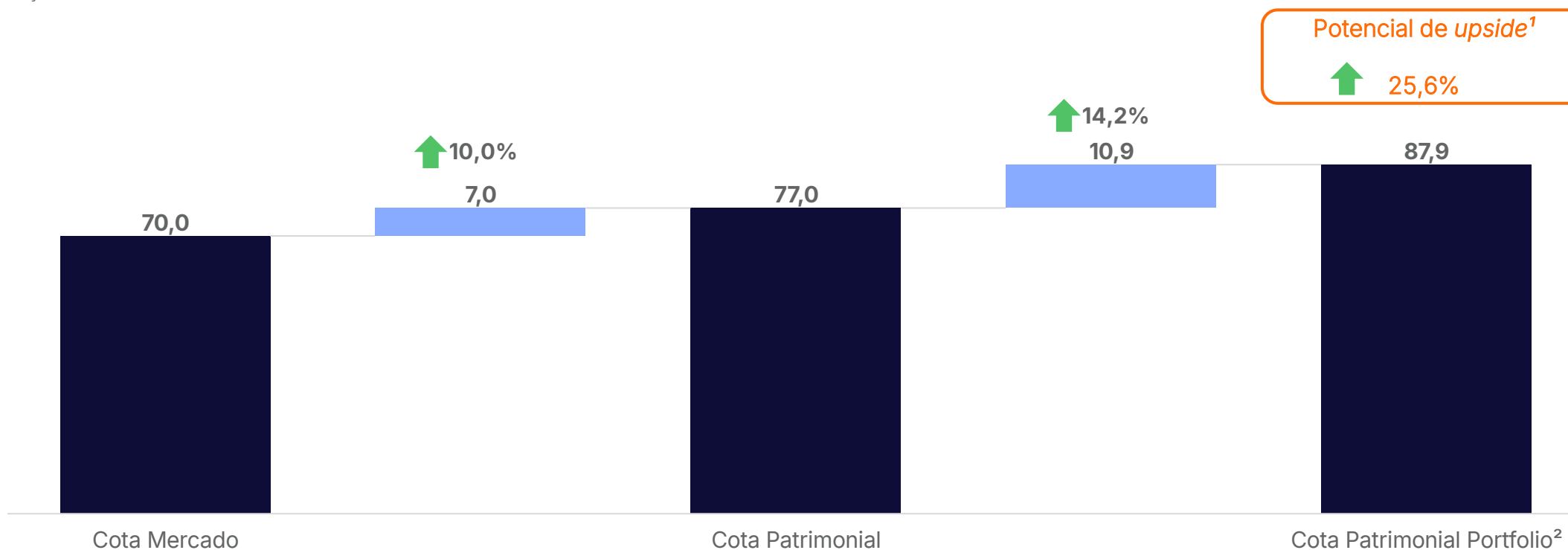




RENTABILIDADE

POTENCIAL UPSIDE

A cota patrimonial do Fundo reflete a cotação a mercado dos FIIs que compõem sua carteira. Essas cotas negociam com um desconto em relação às suas respectivas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio, aliado ao deságio da cota de mercado do RVBI, apresenta uma oportunidade de possível valorização da cota a mercado do Fundo.

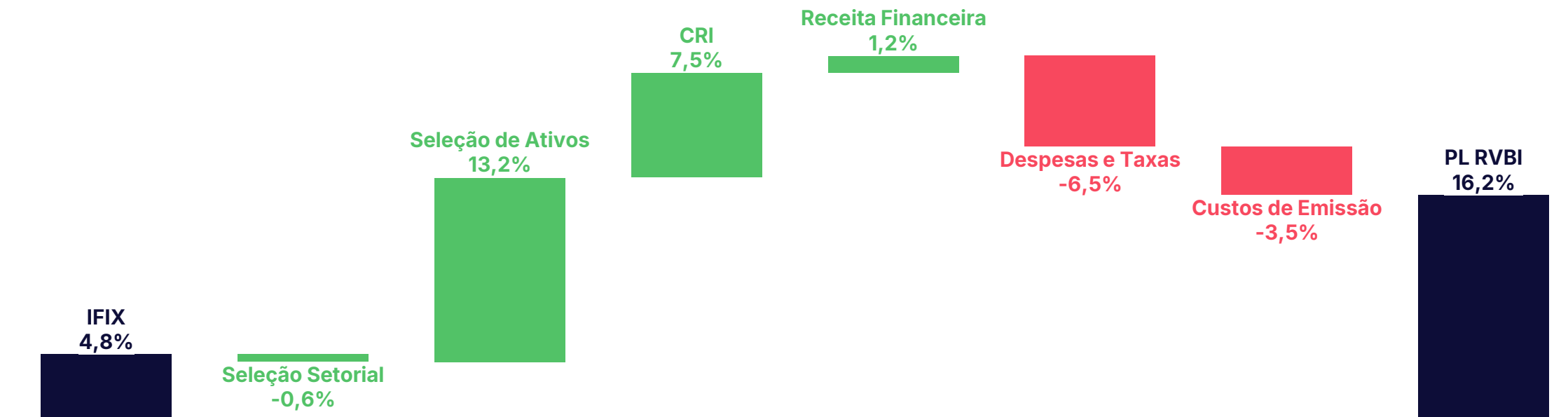




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/10/2024, o IFIX acumulou alta de +4,8%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +16,2% - esta diferença de +11,4 p.p. equivale a alpha de 1.140 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.



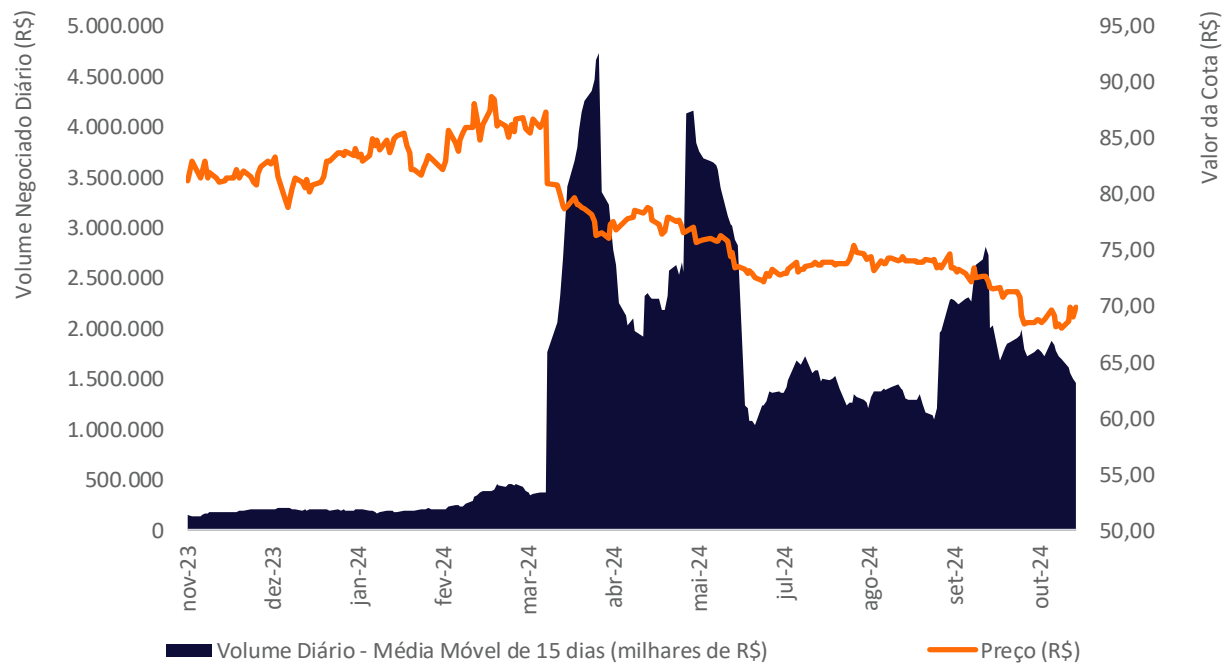
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



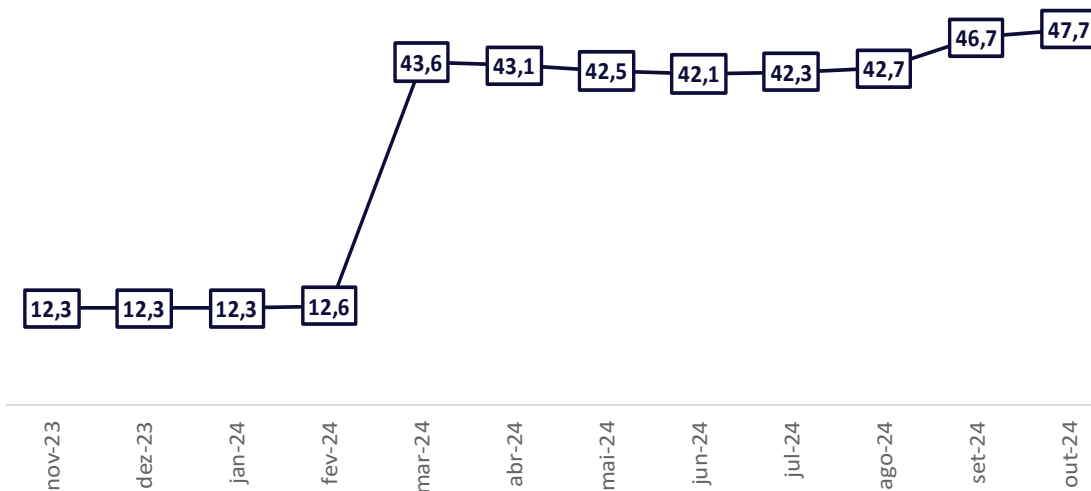
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 1,6 milhão
(5,0% do market cap ao final do mês)

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

RESULTADO¹



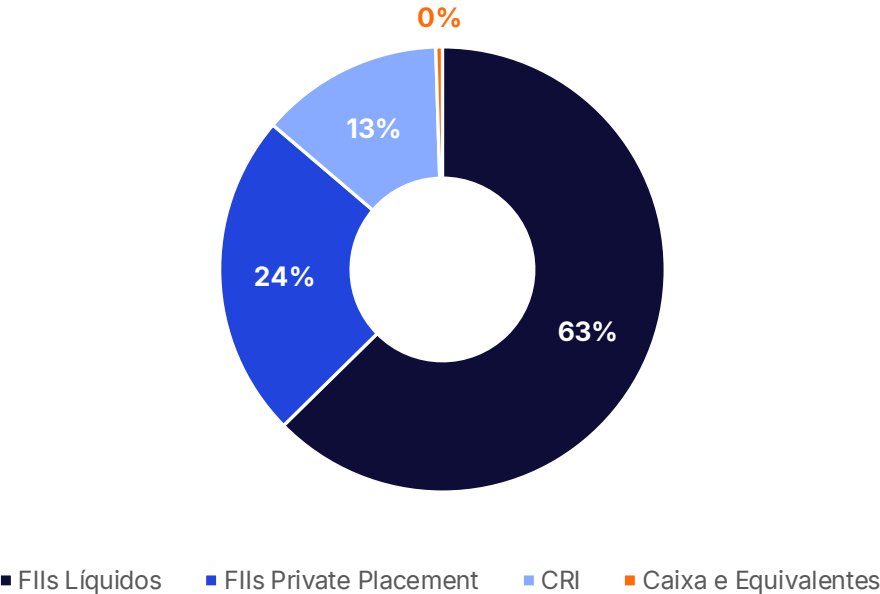
Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,21/cota**

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

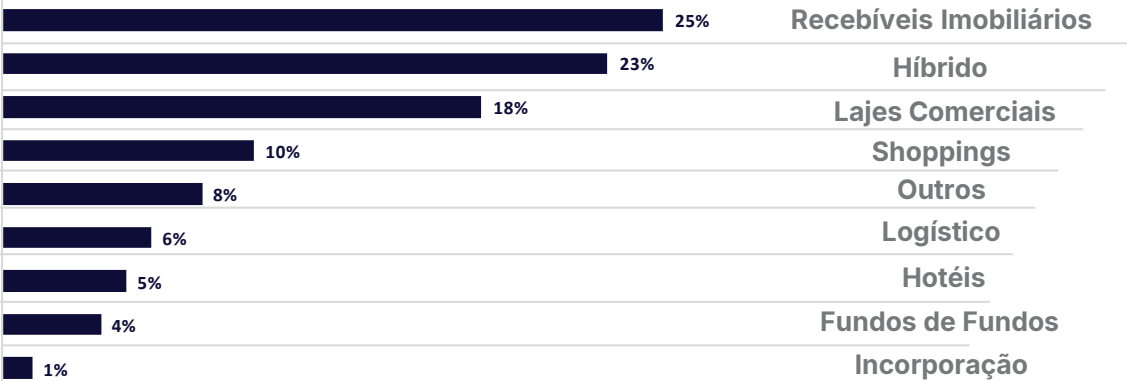
	OUT-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FII's	6.202.295	0,60	44.999.056	46.848.075
Receita de ganho de capital	(11.836)	(0,00)	10.061.547	10.575.208
Receita com CRI	1.302.776	0,13	15.680.254	15.940.191
Receitas - Total	7.493.235	0,73	70.740.856	73.363.474
Despesas Operacionais	(989.000)	(0,10)	(6.284.156)	(6.519.095)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(989.000)	(0,10)	(6.284.156)	(6.519.095)
Resultado Operacional	6.504.235	0,63	64.456.700	66.844.379
Resultado Financeiro Líquido	44.833	0,00	1.327.906	1.395.047
Lucro Líquido	6.549.068	0,64	65.784.606	68.239.425
Reserva de Lucro	1.157.941	0,11	(1.968.534)	(2.407.353)
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	63.816.072	65.832.072
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,75		7,50	8,90
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,11	0,11

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 100% do ativo do Fundo.

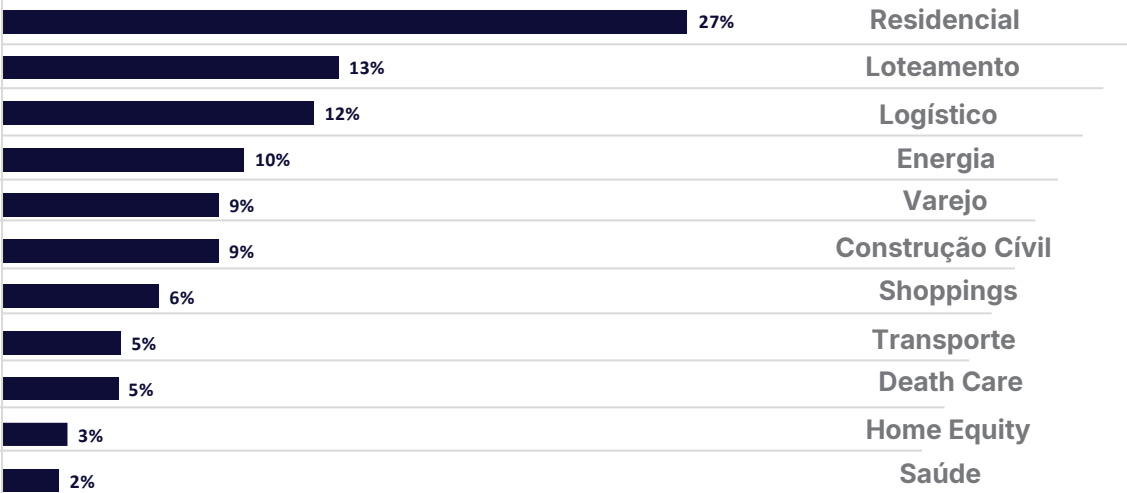
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO (% ATIVO)



EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)

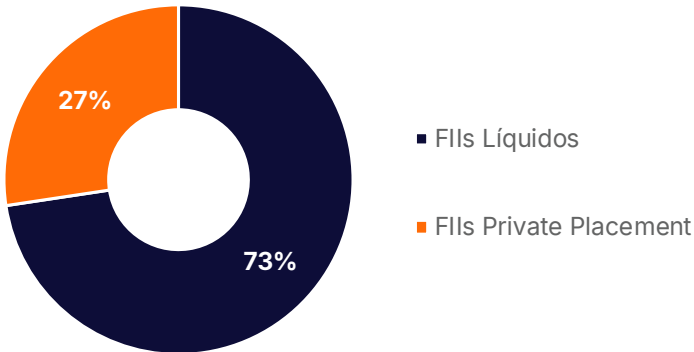


EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

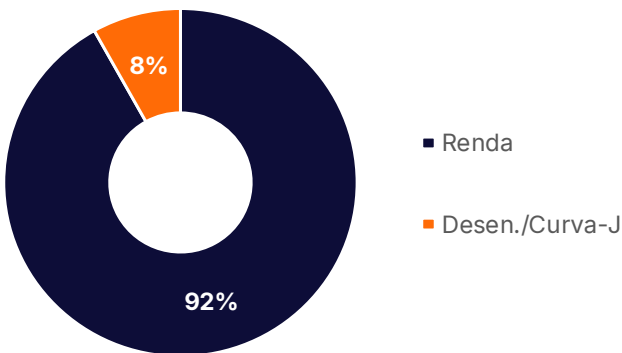


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



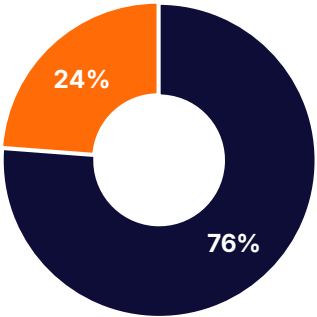
ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

FIs Líquidos TRXF11	63,3	9,2%
FIs Líquidos PVBI11	56,8	8,2%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,5	4,6%
FIs Líquidos TGAR11	31,1	4,5%
FIs Private Placement MGRI11	26,7	3,9%
FIs Líquidos GAME11	26,3	3,8%
FIs Líquidos CPSH11	24,2	3,5%
FIs Líquidos SUNO FII	23,7	3,4%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,4	3,4%
FIs Líquidos MCHY11	22,8	3,3%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,4	3,2%
FIs Private Placement PRAZO FII	22,0	3,2%
FIs Líquidos GZIT11	18,5	2,7%
FIs Líquidos BICE11	15,4	2,2%
FIs Líquidos VGRI11	14,9	2,2%
FIs Private Placement VRTM11	13,4	1,9%
FIs Líquidos GARE11	12,8	1,8%
FIs Líquidos HREC11	11,9	1,7%
FIs Líquidos TEPP11	11,2	1,6%
FIs Líquidos BPML11	11,2	1,6%
FIs Líquidos XPML11	10,8	1,6%
FIs Líquidos KIVO11	9,1	1,3%
FIs Líquidos RBHG11	9,0	1,3%
FIs Líquidos BLMG11	8,9	1,3%
FIs Líquidos KNIP11	8,8	1,3%
FIs Private Placement MMVE11	7,4	1,1%
FIs Private Placement GRUL11	7,1	1,0%
FIs Private Placement INDE11	7,0	1,0%
FIs Private Placement EMET11	7,0	1,0%
FIs Líquidos CVBI11	6,9	1,0%
FIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	6,7	1,0%
FIs Líquidos JSRE11	6,7	1,0%
FIs Líquidos RBRL11	6,6	1,0%
Outros FIs Líquidos	104,6	15%

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)

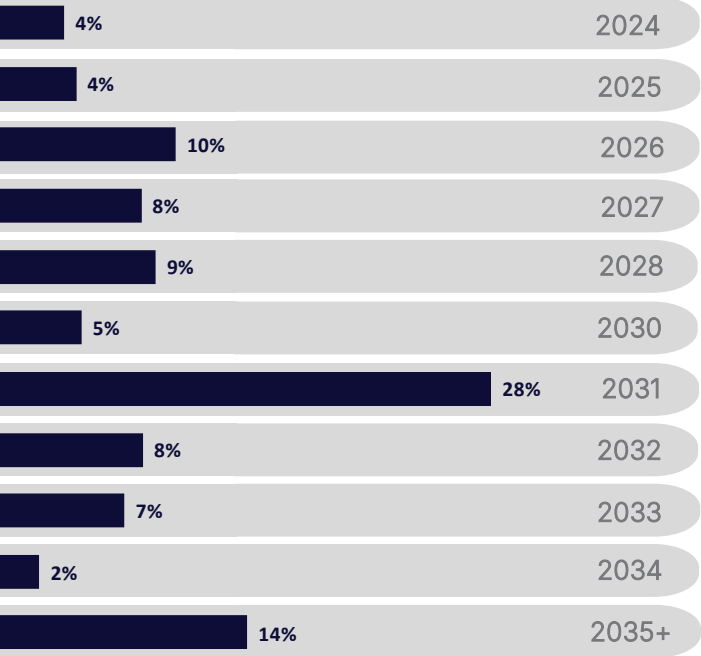


■ IPCA

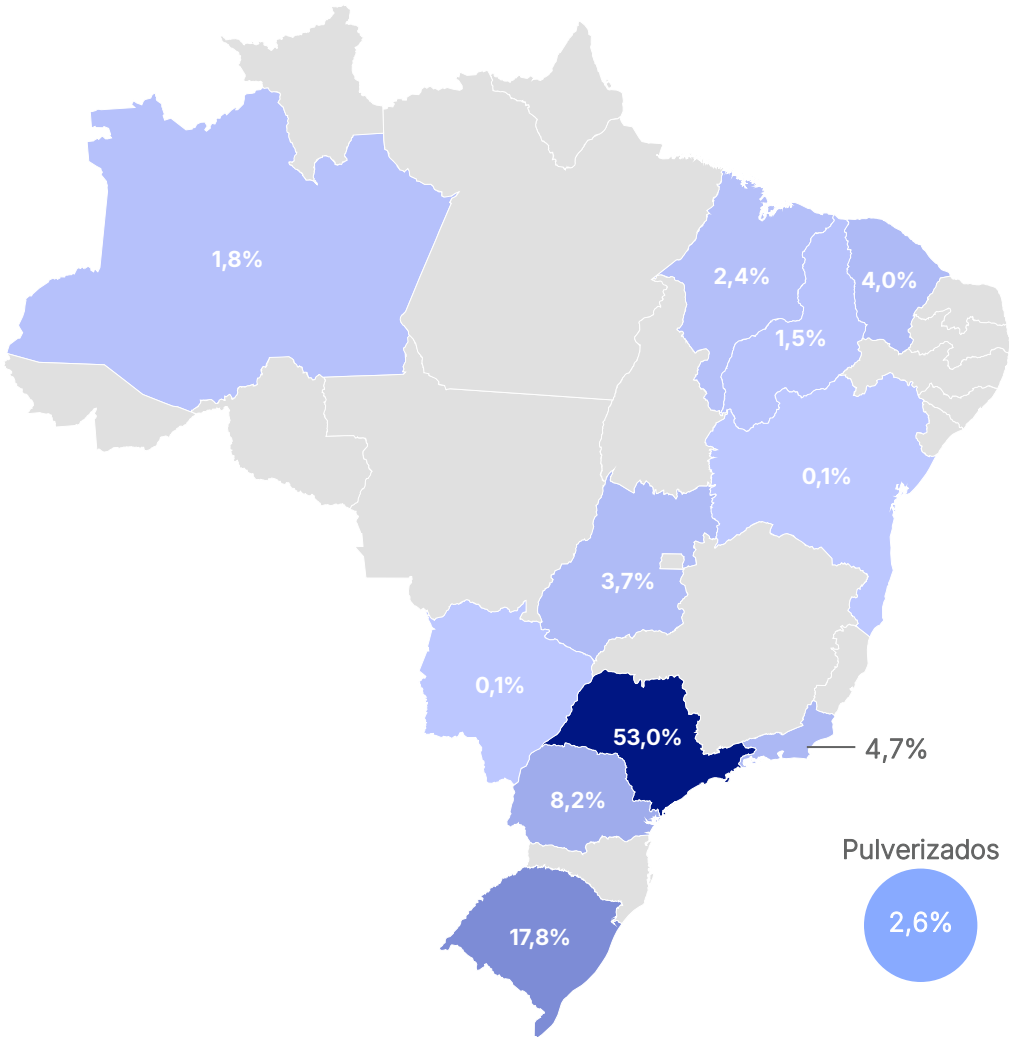
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,5%	11,8%	2,7
CDI+	4,5%	4,8%	3,2

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 28,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI BIT	2,7	0,3%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	1,9	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,6%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	1,9	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Colmeia Living Garden	2,8	0,3%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	10,3%	0,3	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	15,1%	0,3	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Dwell	9,5	1,2%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	14,5%	1,6	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Helbor 97	0,9	0,1%	SP	Bari	21K0938679	CDI	2,5%	3,9%	2,9%	0,3	nov-24	AFS
CRI Manhattan II	3,0	0,4%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	16,6%	0,9	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	1,9	nov-26	FD
CRI You II	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	1,9	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



LOGÍSTICO | R\$ 13,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Ceratti & Magna	8,6	1,1%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	10,6%	1,3	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	4,5	0,6%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	11,2%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	0,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

LOTEAMENTO | R\$ 14,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Capuava	14,2	1,8%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	13,2%	3,1	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



VAREJO | R\$ 9,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Primato	8,7	1,1%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,5	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX GPA	0,4	0,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	8,6%	4,5	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Melhoramentos	9,1	1,2%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	9,4%	2,7	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

Nota: CFRCV – Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI – AF do imóvel; AFS – AF das cotas da SPE; AVS – Aval dos sócios; FR – Fundo de reserva; FD – Fundo de despesas; FO – Fundo de obras; AFE – AF de equipamento; AFA – Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS – Fiança dos Sócios; DRS – Direito Real de Superfície; Seguro FS – Seguro Fiança; PC – Penhor de Cotas; PDC – Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



ENERGIA | R\$ 10,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Athon	5,2	0,7%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	9,7%	3,7	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	4,0	0,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	14,1%	4,6	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI New Sun Sub.	1,0	0,1%	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	20,4%	4,2	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS

SHOPPINGS | R\$ 6,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Shopping Alegria 2	1,8	0,2%	SP	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	15,6%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2 - 313	4,8	0,6%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	15,6%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



TRANSPORTE | R\$ 5,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Socicam	5,0	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	14,6%	2,3	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

DEATH CARE | R\$ 4,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Cortel II Sr. A	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,6	jul-34	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sr. B	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,2	jul-33	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sub. A	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,5	jul-34	AFI, FR, FD e AVS
CRI Cortel II Sub. B	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,1	jul-33	AFI, FR, FD e AVS

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



HOME EQUITY | R\$ 2,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Wimo IV	1,0	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	10,0%	4,7	jan-37	AFI, FR, FD
CRI Wimo Sênior	1,8	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	8,8%	4,3	jan-36	AFI, FR, FD

SAÚDE | R\$ 2,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Prevent Sênior	2,4	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	8,9%	4,4	mar-35	AFS, Seguro FS, FR, FD

Nota: CFRCV – Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI – AF do imóvel; AFS – AF das cotas da SPE; AVS – Aval dos sócios; FR – Fundo de reserva; FD – Fundo de despesas; FO – Fundo de obras; AFE – AF de equipamento; AFA – Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS – Fiança dos Sócios; DRS – Direito Real de Superfície; Seguro FS – Seguro Fiança; PC – Penhor de Cotas; PDC – Penhor de Direitos Creditórios.

COMENTÁRIOS: CRI

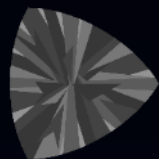


CRI Medabil | R\$ 4,8 milhões (0,6% do PL)

Com relação ao CRI Medabil, no relatório de Maio foi informado que: (i) a Medabil estava em recuperação judicial, (ii) que devido à recuperação judicial, a Medabil estava sem pagar aluguel, e que (iii) que estavam em vias os tramites necessários para a liberação do seguro fiança da operação. Com relação aos pontos acima, atualizamos que em setembro foi recebido o primeiro pagamento da seguradora (referente aos valores acumulados em atraso até o momento) e que, desde então, mensalmente, estão sendo realizados os tramites necessários para que os novos alugueis em atraso sejam cobertos pela seguradora. Quanto ao CRI, informamos que hoje a operação encontra-se adimplente, com os valores do seguro sendo utilizados para pagamento do CRI, conforme previsto nos documentos da operação.

Nota: CFRCV – Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI – AF do imóvel; AFS – AF das cotas da SPE; AVS – Aval dos sócios; FR – Fundo de reserva; FD – Fundo de despesas; FO – Fundo de obras; AFE – AF de equipamento; AFA – Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS – Fiança dos Sócios; DRS – Direito Real de Superfície; Seguro FS – Seguro Fiança; PC – Penhor de Cotas; PDC – Penhor de Direitos Creditórios.

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,
com time de 10 anos de atuação em
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da
plataforma de Real Estate do Patria
Investimentos no Brasil. Com a aquisição
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a
vertical de Real Estate do Patria no Brasil
passou a atuar com
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a
liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado
brasileiro de FIs no Ranking
Anbima





www.vbirealestate.com

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.