

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI RENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS I FII  
(BARI11)**

AGOSTO 2024

# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo 

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro/2018

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BARI11

### COTAS EMITIDAS

4.634.191

### GESTOR

VBI Securities LTDA.

### ADMINISTRADOR

Oliveira Trust DTVM S.A.

### ESCRITURADOR

Oliveira Trust DTVM S.A.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,305% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 1,105% repassado ao Gestor

### TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o benchmark (CDI + 1,5% a.a.)



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**.

# RESUMO

## BARI11 – AGOSTO 2024

### VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I (BARI)

<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 427,6 milhões	R\$ 92,28/cota
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 370,8 milhões	R\$ 80,01/cota



**VOLUME MÉDIO  
DIÁRIO NEGOCIADO  
NO MÊS**

R\$ 0,9 milhão



**DIVIDENDO  
POR COTA**

R\$ 0,80



**RESERVA  
ACUMULADA**

R\$ 0,13/cota



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

39.849

### TABELA DE SENSIBILIDADE

PREÇO MERCADO	YIELD PORTFOLIO (IPCA +) <sup>1</sup>	YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)
87,51	8,3%	7,2%
85,01	8,6%	7,5%
82,51	8,8%	7,7%
<b>80,01</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,0%</b>
77,51	9,4%	8,3%
75,01	9,7%	8,6%
72,51	10,0%	8,9%

<sup>1</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/08/2024.

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	81,2%	14,3%	5,4%	8,5%	3,8	2,1%
FII	9,4%	12,9%	5,5%	7,1%	4,5	0,8%
<b>Carteira de ativos</b>	<b>90,6%</b>	<b>14,2%</b>	<b>5,4%</b>	<b>8,3%</b>	<b>3,9</b>	<b>1,9%</b>
Imóveis	0,2%	-	-	-	-	-
Caixa	9,2%	9,0%	-	-	-	-
<b>Portfólio</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,7%</b>	<b>-</b>	<b>7,9%</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de agosto com 90,6% do patrimônio líquido alocado, sendo 81,2% em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 14,3% a.a. (IPCA + 8,5%), prazo médio de 3,8 anos e spread médio de 2,1% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 7 fundos imobiliários que representam uma exposição de 9,4% do PL. Em 30/08, o Fundo não contava com operações compromissadas.

Foi distribuído R\$ 0,80/cota, que representa 10,4% de *dividend yield* anualizado frente a cota patrimonial e 12,0% de *dividend yield* anualizado frente a cota de fechamento. Ao final do mês, o Fundo acumulava R\$ 0,13/cota de reserva de lucro não distribuída.

Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês. A carteira conta com 33 CRI, sendo 63% do PL indexados ao IPCA (IPCA+ 7,5% a.a.), 18% indexados ao IGP-M (IGP-M+ 8,5% a.a.) e 1% indexados ao CDI (CDI+ 4,5% a.a.).

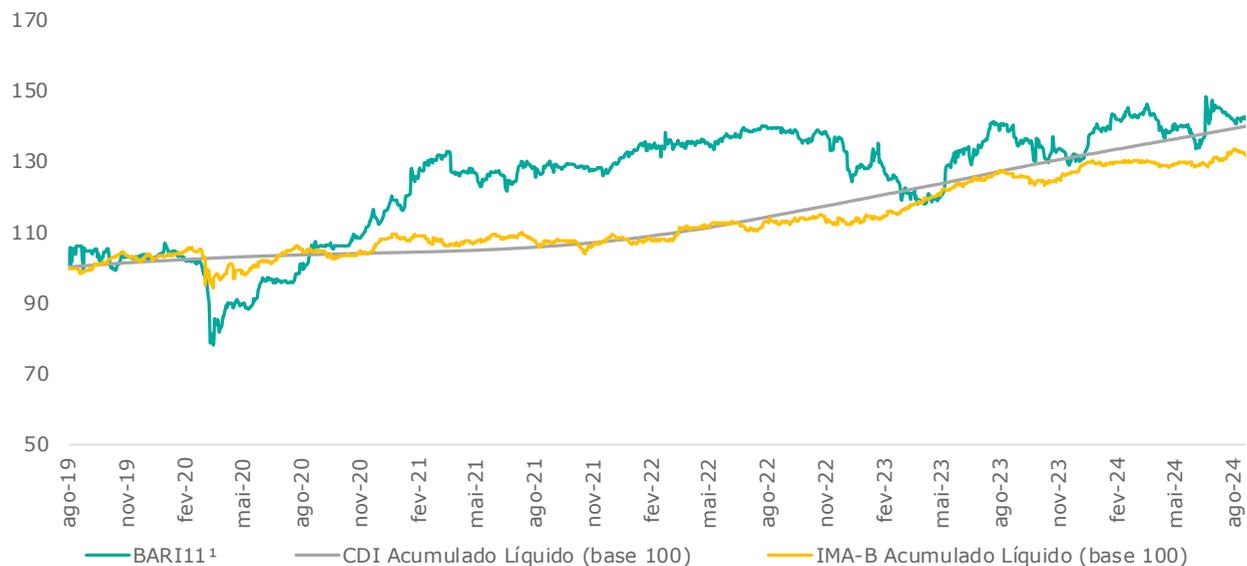
## **Exposição Rio Grande do Sul**

Por fim, o impacto no Fundo foi mínimo, com carência de 6 meses concedida para apenas 2 dos 140 contratos em regiões afetadas e nenhum caso de inadimplência ocorrido após o evento.

# RENDIMENTOS



## PERFORMANCE DA COTA B3<sup>4</sup>



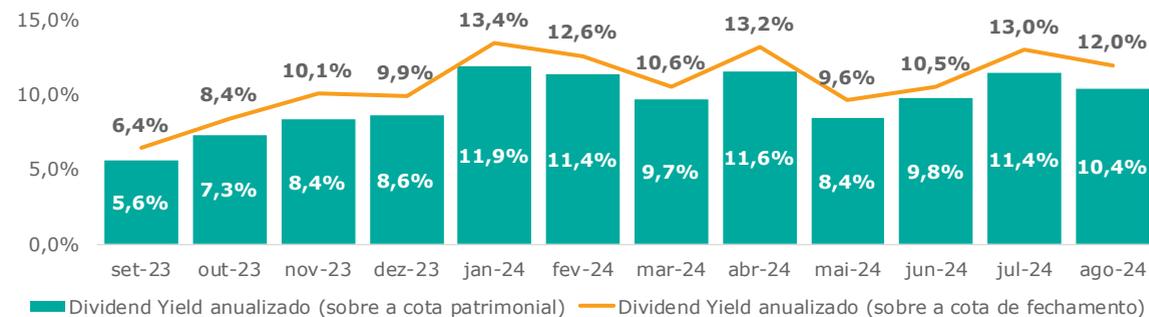
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano <sup>5</sup>
BARI11 <sup>1</sup>		42,6%	8,4%
CDI Líquido <sup>2</sup>	250 Bps	40,1%	7,9%
IMA-B Líquido <sup>3</sup>	1.081 Bps	31,8%	6,3%

## DIVIDEND YIELD

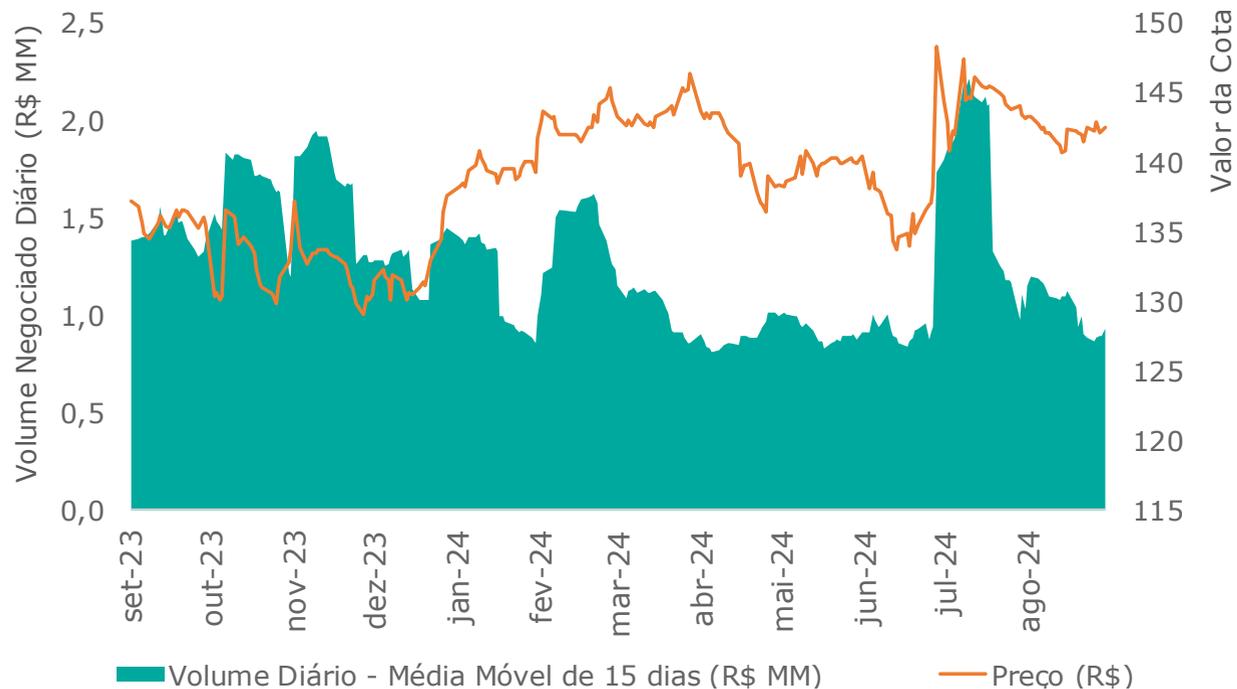




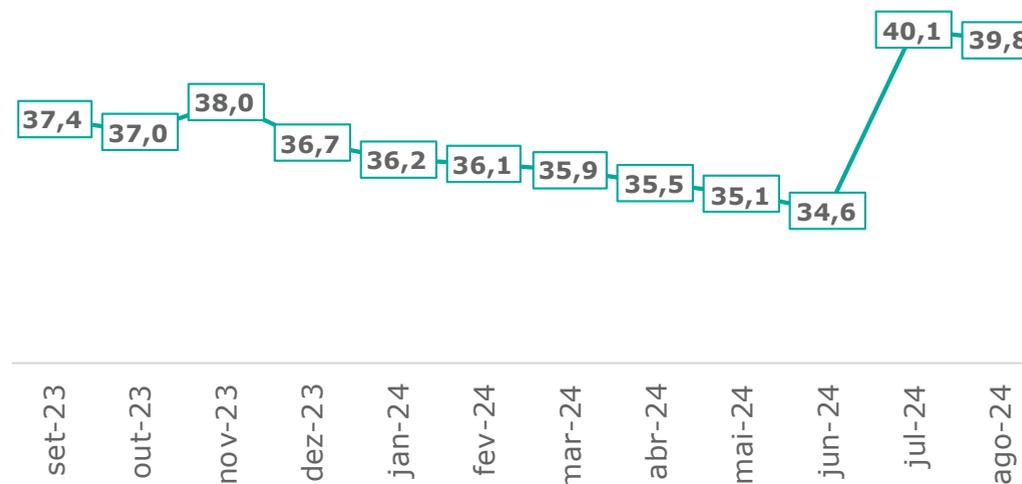
# LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,9 milhão que representa 5,6% do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



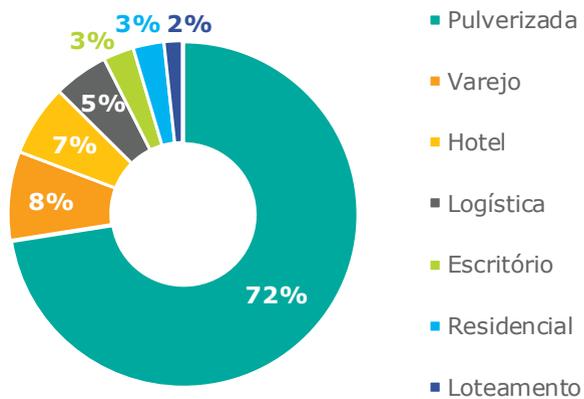
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



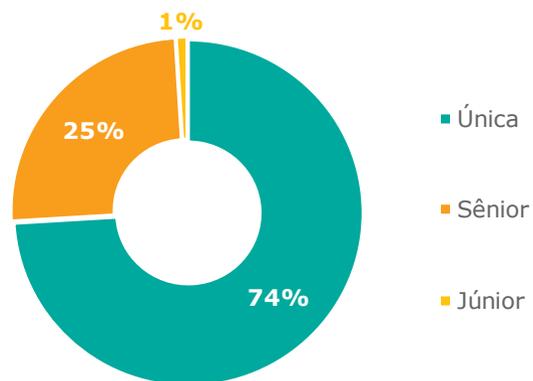
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



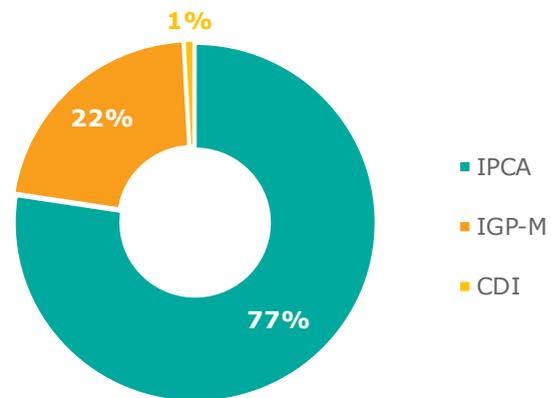
## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO<sup>1</sup>



## DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO

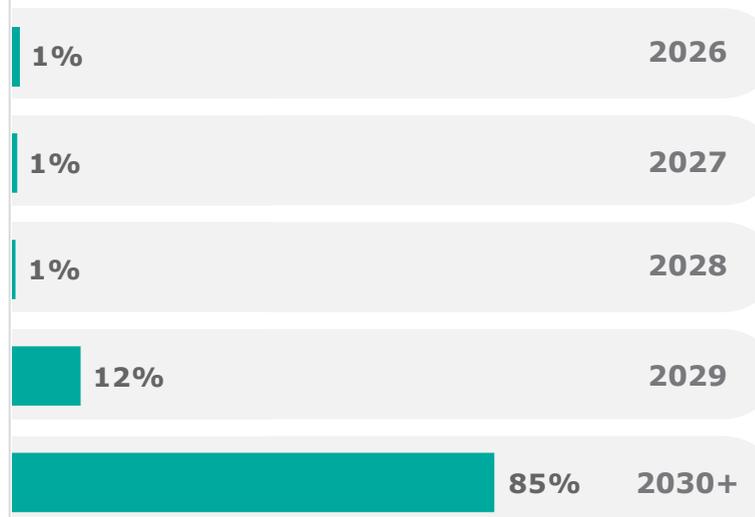


## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR<sup>1</sup>



	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	7,5%	3,7
IGP-M	8,5%	4,2
CDI+	4,5%	1,3

## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO

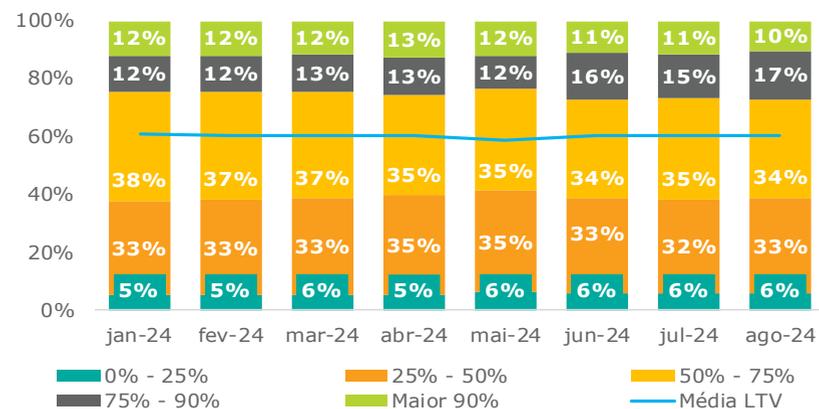


# CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

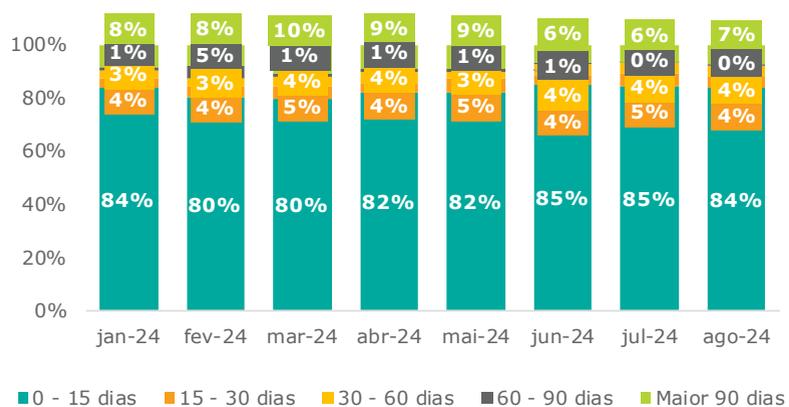


A carteira de crédito pulverizada possui 1.715 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 132,9 mil e LTV médio de 60%. Em relação a inadimplência, 7% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 56 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

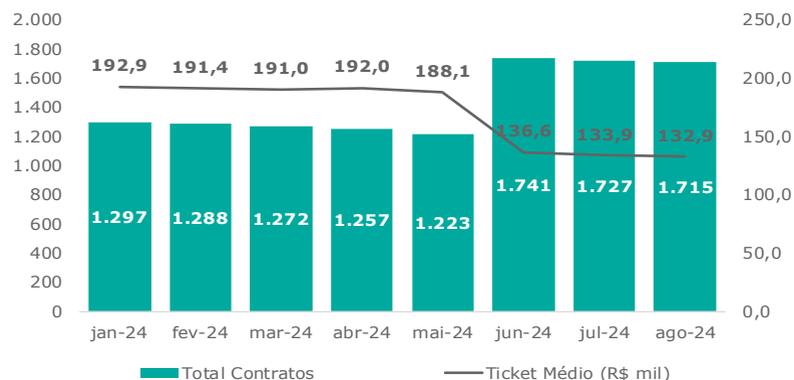
## DISTRIBUIÇÃO POR LTV



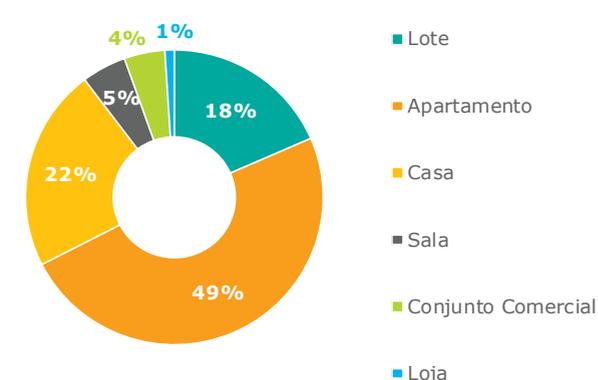
## DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



## DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



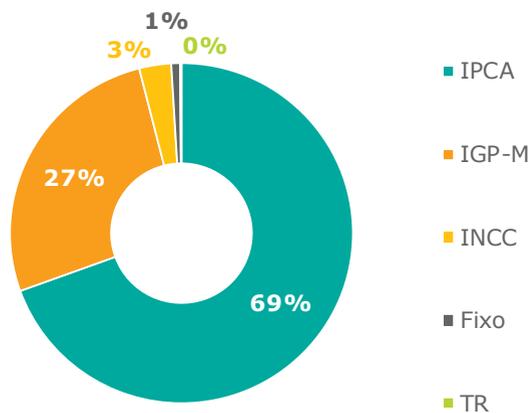
## DISTRIBUIÇÃO POR TIPO



# CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS



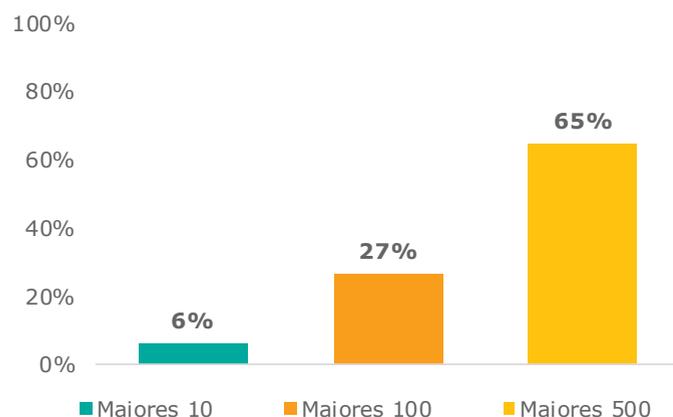
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



### TAXA MÉDIA (a.a.)

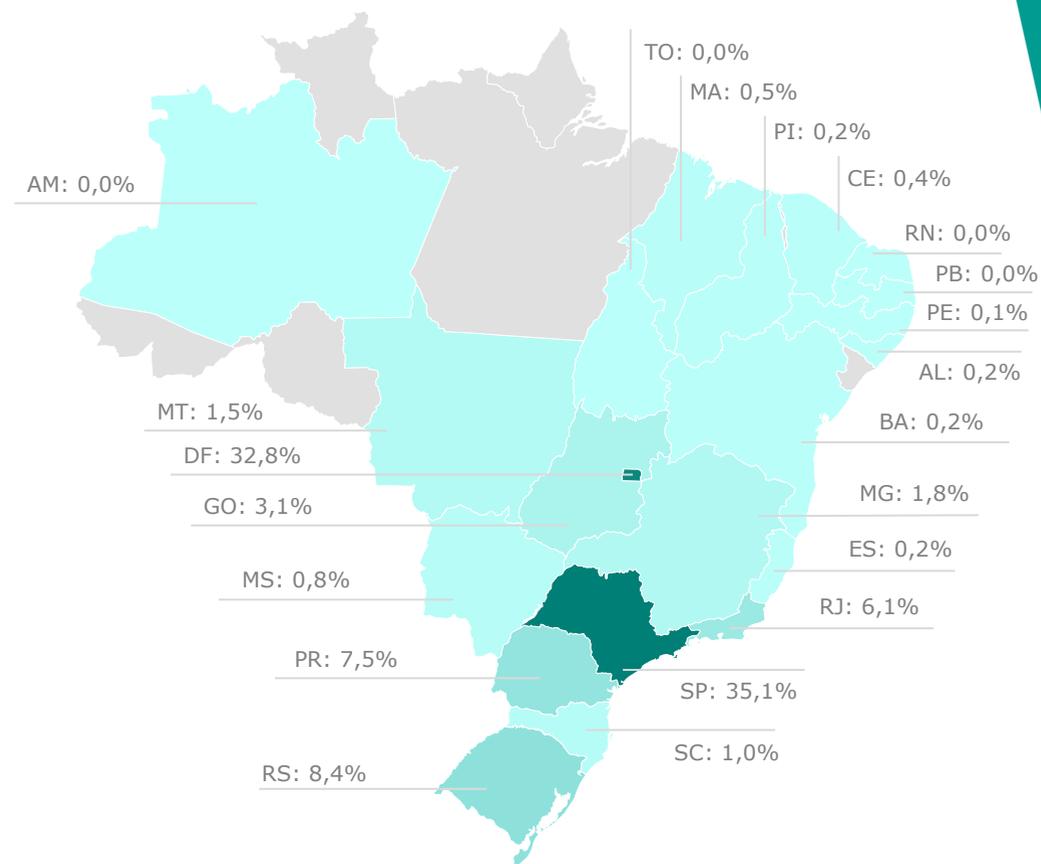
IPCA	11,4%
IGP-M	13,0%
INCC	12,2%
FIXO	14,6%
TR	12,8%

## DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



O LTV médio da carteira é de 60%, sendo que dos 10 maiores contratos é de 68%.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração no Estado de São Paulo.

# RESULTADO



Ao final do mês de agosto, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,13/cota.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	AGO-24	AGO-24 R\$/cota	ACUM. 2024
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.563.902	0,77	29.658.929
MTM - CRI	(395.966)	(0,09)	(18.391.367)
Resultado com FII	420.046	0,09	3.317.568
MTM - FII	39.788	0,01	(330.939)
<b>Receita - Total</b>	<b>3.627.770</b>	<b>0,78</b>	<b>14.254.191</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(508.977)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(3.950.904)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.118.793</b>	<b>0,67</b>	<b>10.303.288</b>
Resultado Financeiro Líquido	261.805	0,06	1.810.263
<b>Lucro Líquido Contábil</b>	<b>3.380.598</b>	<b>0,73</b>	<b>12.113.551</b>
Ajuste para Distribuição - MTM	356.178	0,08	18.722.306
<b>Lucro Líquido Distribuível</b>	<b>3.736.776</b>	<b>0,81</b>	<b>30.835.857</b>
Reserva Inicial	(552.466)	(0,12)	(246.888)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(29.423)	(0,01)	(335.002)
Reserva Final	(581.890)	(0,13)	(581.890)
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>3.707.353</b>	<b>0,80</b>	<b>30.500.855</b>
<b>Resultado Distribuído para BARI11</b>	<b>0,80</b>		<b>6,58</b>

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 251,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari IX (Tecnisa) - 114 <sup>a</sup>	26,9	6,3%	37.552	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	9,2%	5,9 anos	out-35
Bari IV - 71 <sup>a</sup>	4,5	1,1%	20.934	Bari	19H0263644	IGP-M	9,9%	12,0%	7,2 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 <sup>a</sup>	35,9	8,4%	83.747	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	13,2%	1,7 anos	fev-29
Bari VII - 80 <sup>a</sup>	20,2	4,7%	7.591	Bari	20E0929816	IGP-M	8,1%	25,3%	2,4 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 <sup>a</sup>	1,6	0,4%	3.917	Bari	21D0521769	IPCA	25,0%	30,0%	2,5 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 <sup>a</sup>	10,5	2,5%	35.256	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	15,7%	3,5 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 <sup>a</sup>	1,8	0,4%	4.364	Bari	21F0930158	IGP-M	22,5%	24,8%	2,6 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 <sup>a</sup>	6,9	1,6%	24.730	Bari	21F0929727	IGP-M	9,0%	13,2%	3,3 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 <sup>a</sup>	13,4	3,1%	38.636	Bari	21H0770120	IGP-M	7,0%	3,3%	2,7 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 <sup>a</sup>	14,7	3,4%	36.507	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	11,6%	3,5 anos	jul-40

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (2/2) | R\$ 251,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XIV Sênior - 103 <sup>a</sup>	6,1	1,4%	10.000	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	8,5%	3,6 anos	mar-41
Bari XIX - 113 <sup>a</sup>	9,8	2,3%	16.762	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	8,6%	6,0 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 <sup>a</sup>	14,8	3,5%	20.000	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	8,5%	3,4 anos	mar-43
Bari XVI - 110 <sup>a</sup> <sup>1</sup>	3,1	0,7%	3.288	Bari	22K0643655	IGP-M	9,9%	10,3%	5,3 anos	ago-35
Bari XVII - 109 <sup>a</sup> <sup>1</sup>	12,3	2,9%	13.628	Bari	22K0643283	IGP-M	8,1%	9,5%	6,3 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 <sup>a</sup>	17,3	4,1%	19.609	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	9,4%	3,7 anos	mai-40
Bari XX - 112 <sup>a</sup>	13,3	3,1%	18.290	Bari	22K1045233	IGP-M	8,2%	8,2%	6,1 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 <sup>a</sup>	13,3	3,1%	18.915	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	10,3%	3,7 anos	mai-43
Blue Asset	7,0	1,6%	8.933	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	10,8%	3,3 anos	mar-33
CRI FGR	10,1	2,4%	10.000	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	8,9%	6,5 anos	jun-41
CRI KeyCash Sr.	8,2	1,9%	8.205	Virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	9,4%	5,3 anos	mai-43

<sup>1</sup>Conforme estrutura da operação, CRI com rentabilidade congelada dado desenquadramento de ativo e passivo.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL | R\$ 10,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
3Z	2,6	0,6%	10.000	True	21I0683349	IPCA	7,5%	8,8%	1,7 anos	set-28
Minas Brisa	4,3	1,0%	8.500	Ourinvest	21I0912120	IPCA	7,5%	9,0%	1,0 anos	set-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	Vert	22D0847835	CDI	4,5%	4,5%	1,3 anos	abr-27

## LOGÍSTICA | R\$ 17,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Braspark	10,2	2,4%	12.000	Virgo	21H0926710	IPCA	7,5%	9,6%	2,9 anos	ago-31
Copagril	7,5	1,8%	7.439	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	7,0%	3,1 anos	jun-31

## ESCRITÓRIO | R\$ 9,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	9,9	2,3%	9.659	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	6,5%	4,6 anos	dez-34

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## VAREJO | R\$ 28,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Assaí/CBD	12,6	2,9%	15.000	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	7,7%	2,5 anos	jan-30
Mateus	9,4	2,2%	12.100	True	20B0980166	IPCA	4,7%	9,2%	3,3 anos	fev-32
Helbor Multi Renda	6,9	1,6%	19.687	Virgo	20I0777292	IPCA	5,5%	6,6%	4,8 anos	set-35

## HOTEL | R\$ 23,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Rosewood I	7,3	1,7%	7.276	True	21K0906902	IPCA	7,0%	8,1%	4,1 anos	nov-33
CRI Rosewood II	15,9	3,7%	16.415	True	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	4,0 anos	nov-33

## LOTEAMENTO | R\$ 5,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Lote 5 Serena	5,9	1,4%	7.067	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	10,0%	2,6 anos	nov-29

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## FIIs LISTADOS

Aquisição oportunística de cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRI e outros ativos de crédito

ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
RBRY11	16,3	3,8%	Recebíveis	RBR Crédito Imobiliário
CYCR11	5,8	1,4%	Recebíveis	Cyrela Crédito
VGIP11	4,6	1,1%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
KNIP11	4,1	1,0%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
KNHY11	5,3	1,2%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CVBI11	2,6	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,4	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestrategia
	<b>40,2</b>	<b>9,4%</b>		

# DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



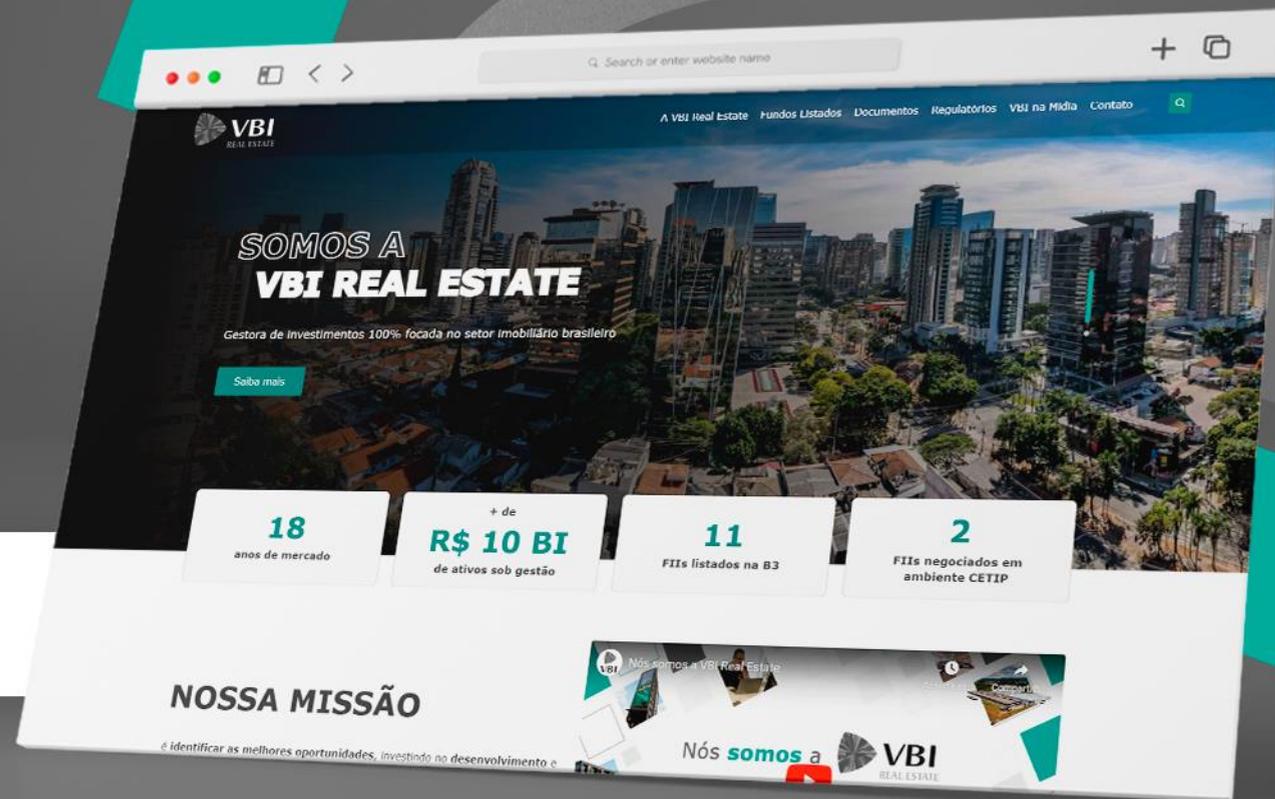
CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	MATÉRIA	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
20/08/2024	CRI Braspark	21H0926710	Virgo Companhia de Securitização	(i) a (v)	Aprovar	Aprovado

O **SITE** da VBI  
está de  
**CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira

Ou acesse [www.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.com)



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  
mais de **R\$ 11,0** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

+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.