



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

MARÇO 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.)



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,76

NÚMERO DE COTISTAS

35.900

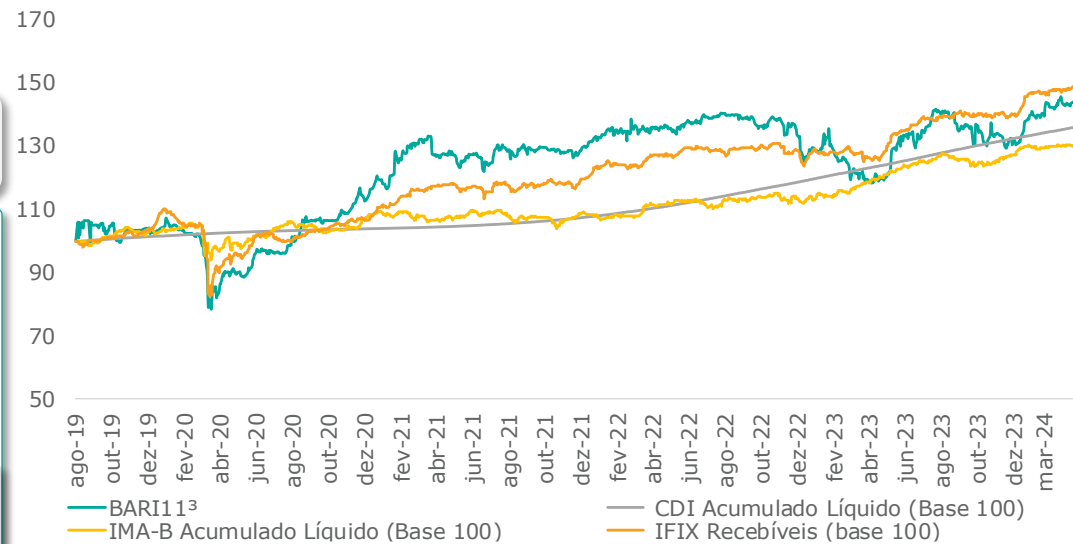
## VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I (BARI)

<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 433,9 milhões	R\$ 93,63 por cota
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 399,5 milhões	R\$ 86,20 por cota
<b>P / B</b>	0,92x	
<b>Carteira Total Alocada<sup>1</sup> (% do PL)</b>	93,9%	
<b>Carteira de CRI</b>		
Alocação (% do PL)	84,3%	
Rentabilidade Média Ponderada	13,5%	
Prazo Médio(Anos)	3,9	
Spread (NTN-B +) <sup>2</sup>	2,8%	

### COMENTÁRIO DA GESTÃO:

Durante o mês de março/24, houve a inclusão do CRI Lote 5 Serena no Portfólio do Fundo, [clique aqui](#) para mais detalhes.

## PERFORMANCE DA COTA B3<sup>7</sup>



## RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano <sup>7</sup>
BARI11 <sup>3</sup>		46,4%	10,0%
CDI Líquido <sup>4</sup>	1.020 bps	36,2%	7,8%
IMA-B Líquido <sup>5</sup>	1.613 bps	30,3%	6,5%
IFIX Recebíveis <sup>6</sup>	-464 bps	51,0%	11,0%

<sup>1</sup>Data-base 28/03/2024;

<sup>2</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 28/03/2024.

<sup>3</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>4</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%;

<sup>5</sup>IMA-B líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; <sup>6</sup>IFIX Recebíveis considera os fundos de recebíveis que compõem o IFIX. <sup>7</sup>Considera como data inicial 08/08/2019. Fonte: Bloomberg

# RENDIMENTOS

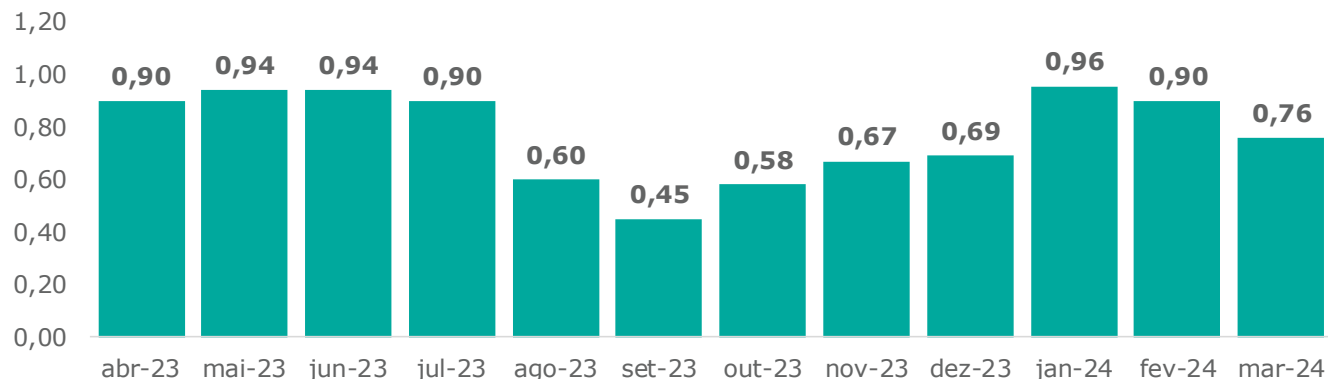


Com base no resultado de março, foi anunciado em 28/03, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,76/cota, pagos aos cotistas em 19/04. Este montante representa *dividend yield* de 9,7% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 93,63) ou ainda 10,6% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 86,20) em 28/03. O Fundo encerrou março com uma reserva acumulada de R\$ 0,07 por cota.

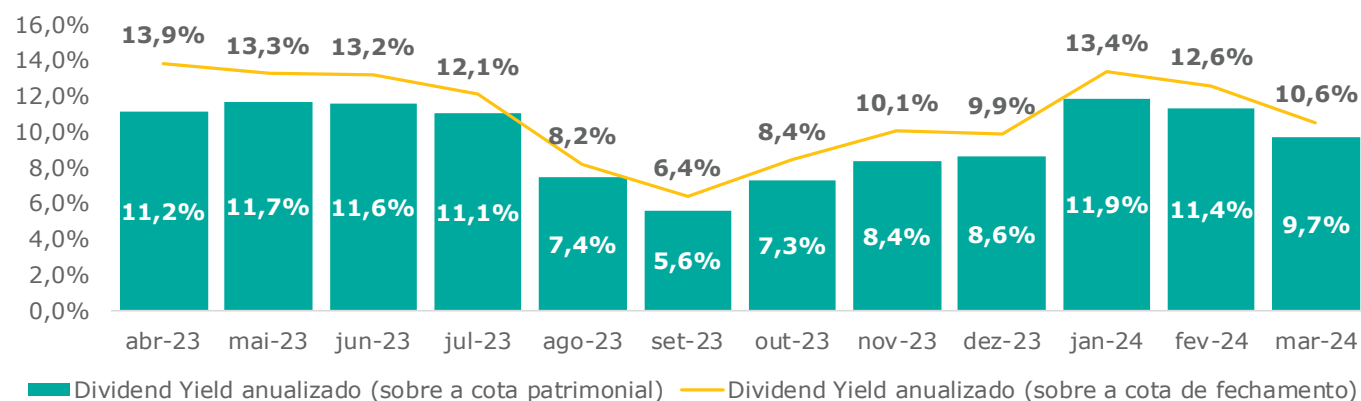
Distribuição de rendimentos mensais no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,77/cota.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD

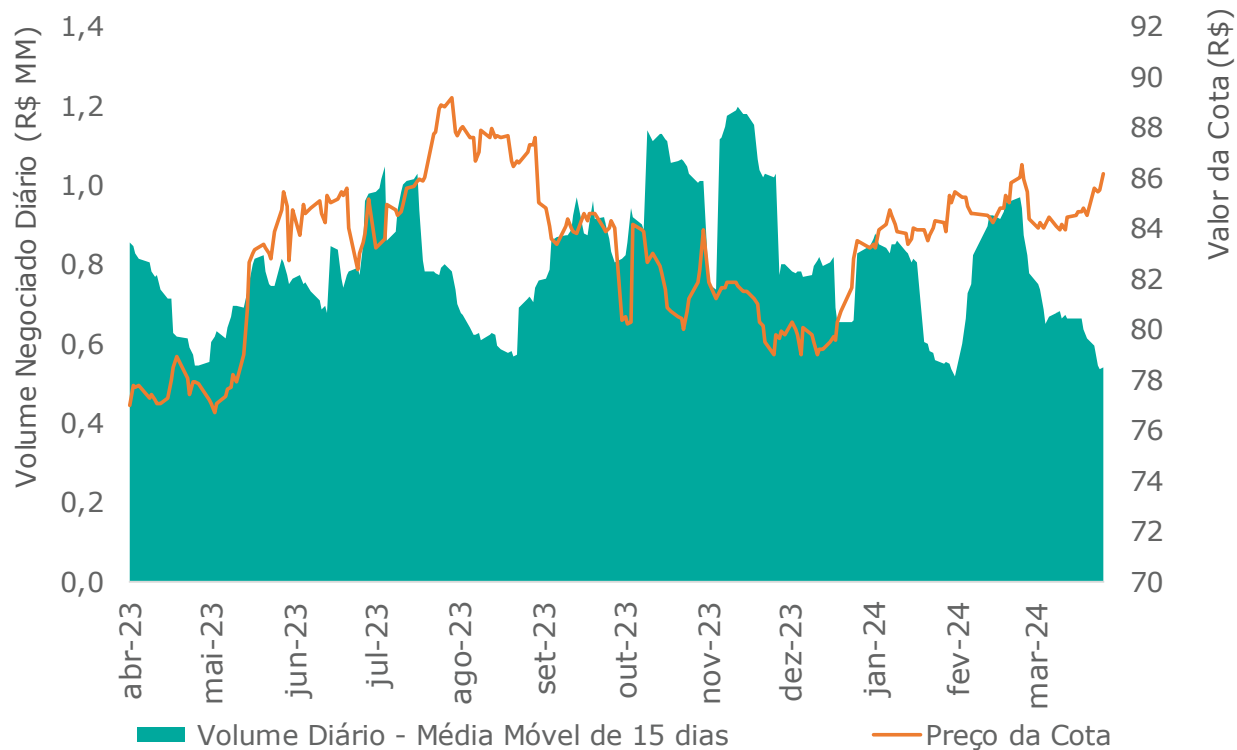




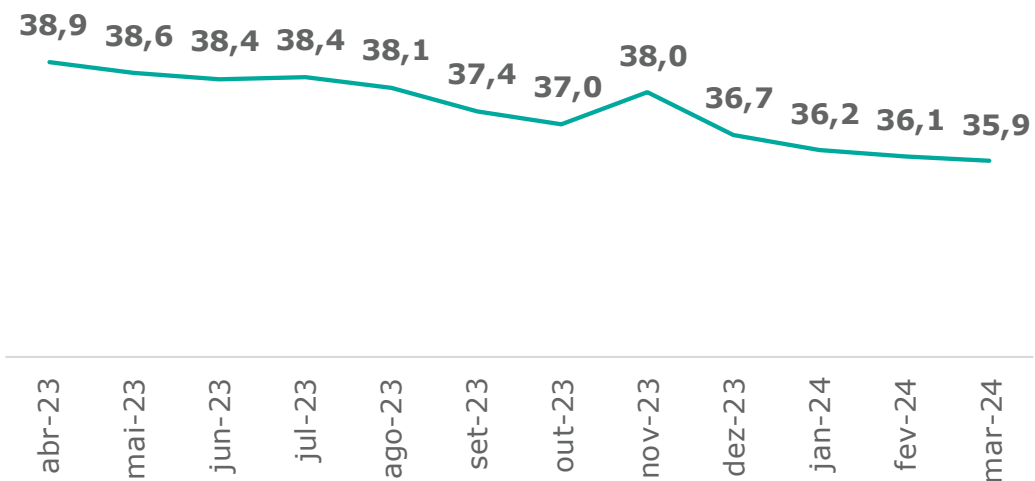
# LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,5 milhão que representa 2,7% do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



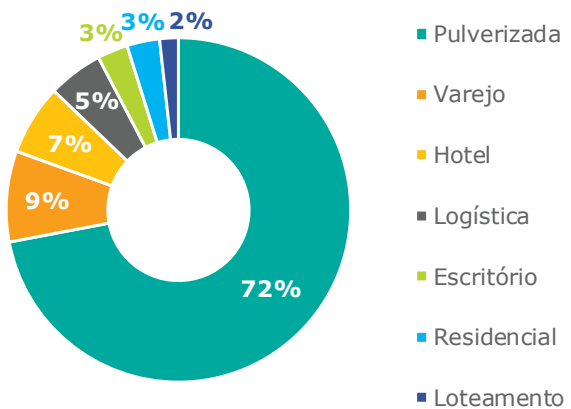
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



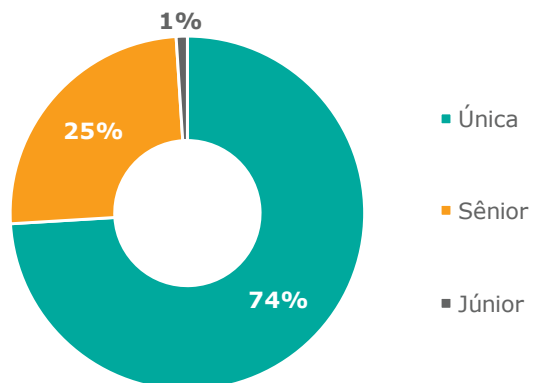
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



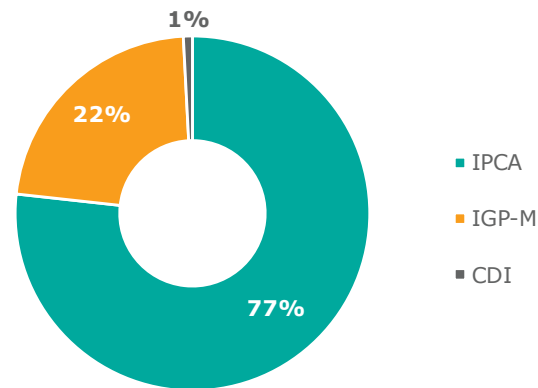
## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO<sup>1</sup>



## DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO

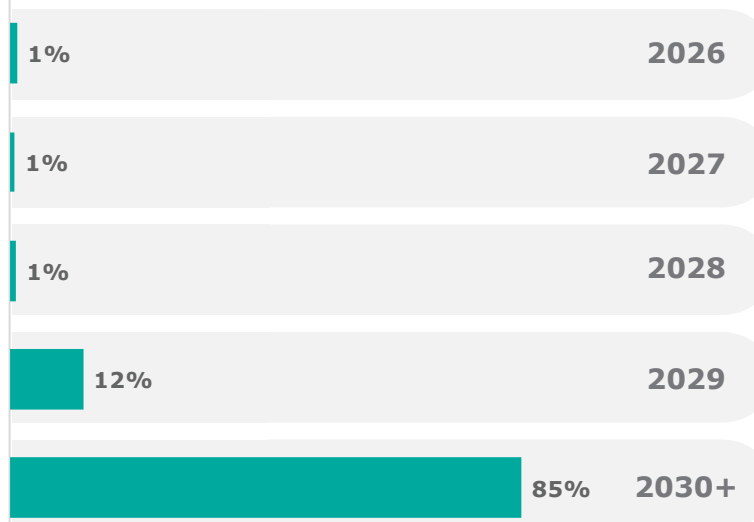


## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR<sup>1</sup>



	Taxa Média a.a. (MTM)	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	7,4%	3,8
IGP-M	8,5%	4,3
CDI+	4,5%	1,6

## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO

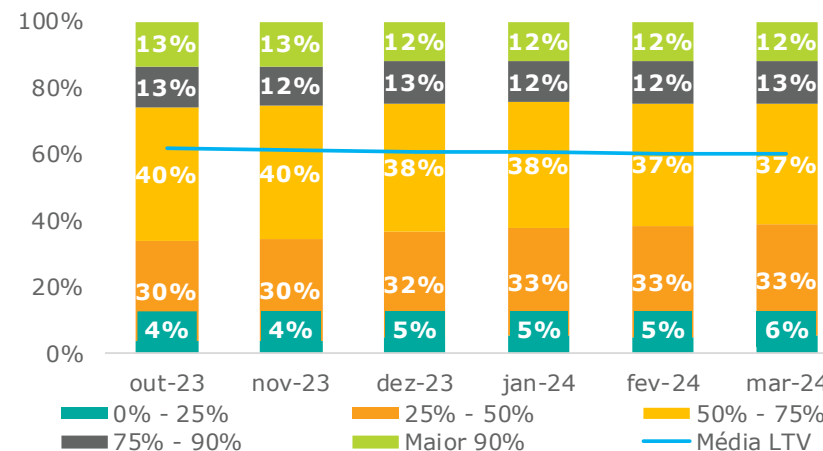


# CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

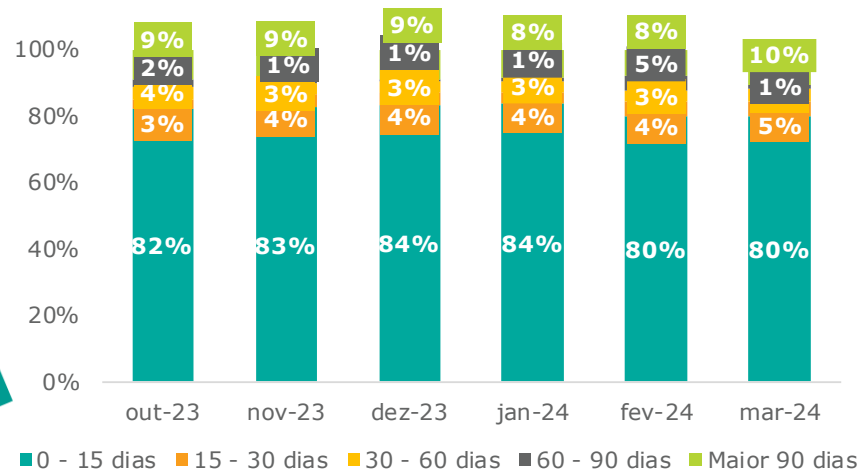


A carteira de crédito pulverizada possui 1.272 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 191,0 mil e LTV médio de 60%. Em relação a inadimplência, 10% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 81 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

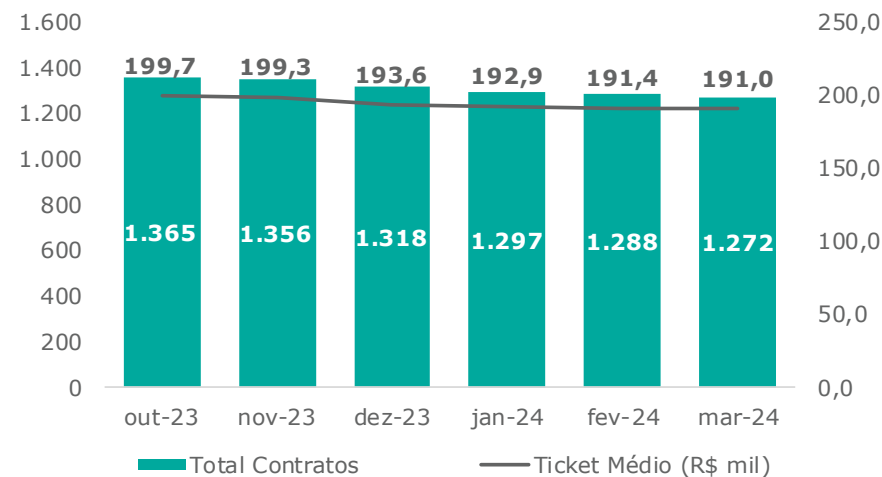
## DISTRIBUIÇÃO POR LTV



## DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



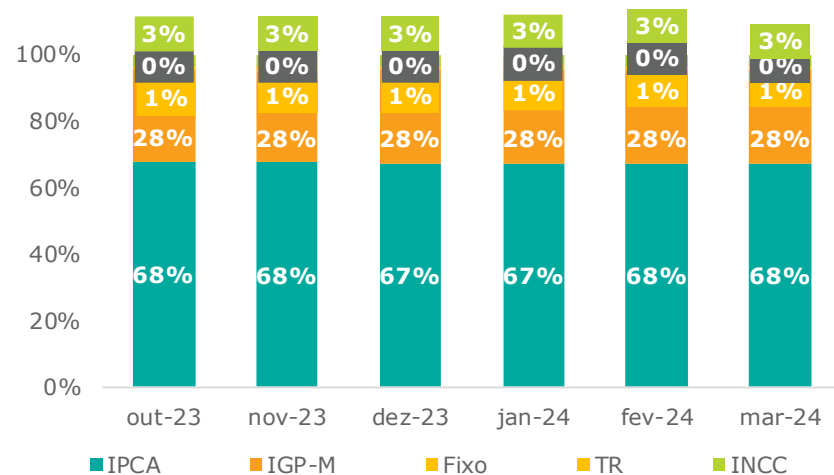
## DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



# CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS



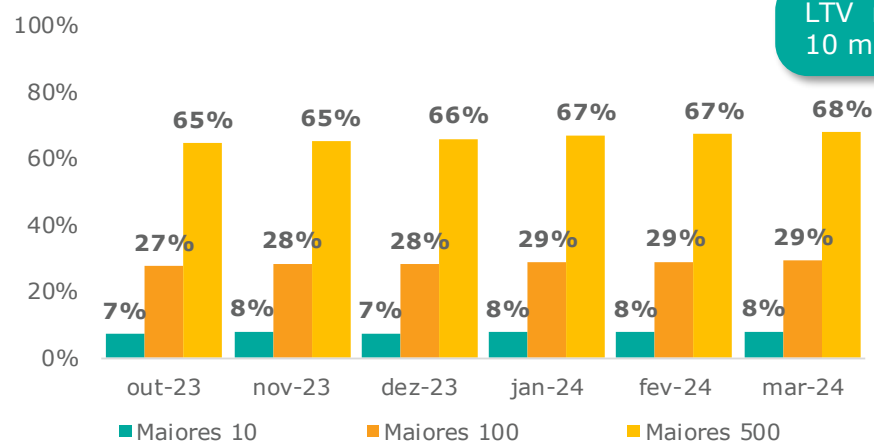
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



### TAXA MÉDIA (a.a.)

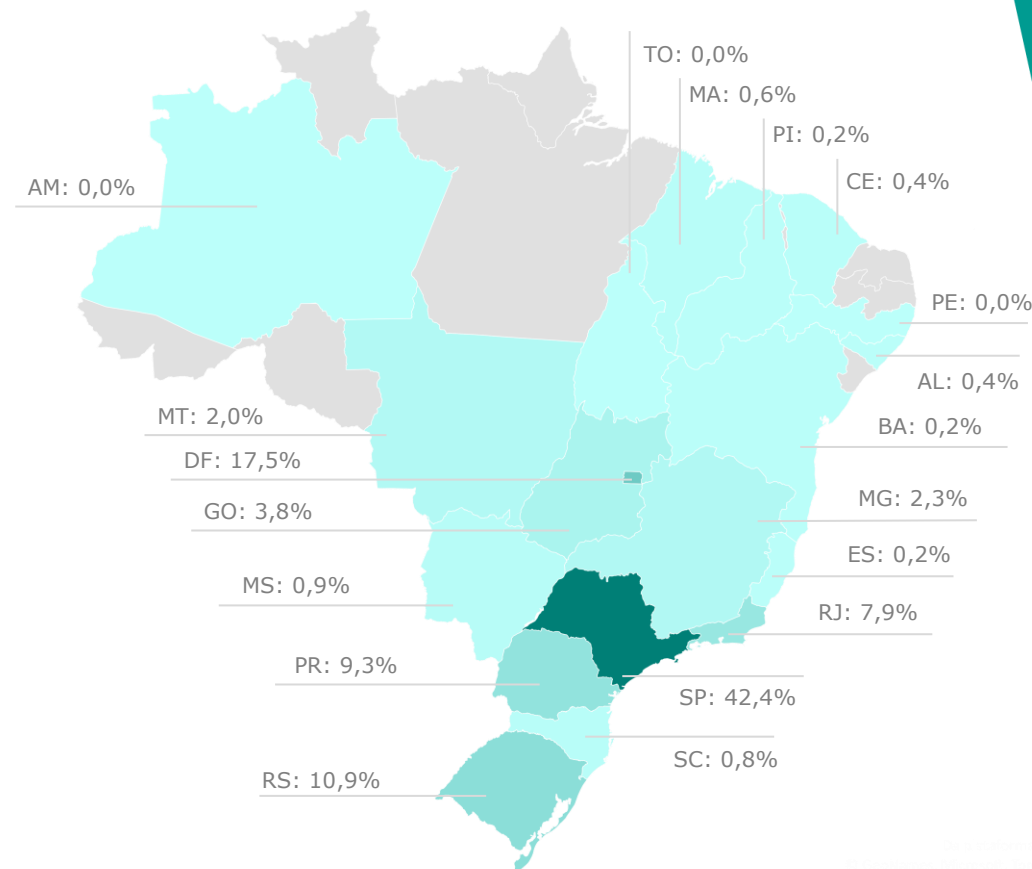
IPCA	11,5%
IGP-M	13,0%
FIXO	11,8%
TR	12,8%
INCC	12,3%

## DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



LTV médio de 66% dos 10 maiores contratos.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração no Estado de São Paulo.



# RESULTADO



Ao final do mês de março, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,07/cota

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	MAR-24	MAR-24 R\$/cota	ACUM. 2024
Receita com CRI	3.702.726	0,80	11.660.801
Outras Receitas	394.185	0,09	1.297.310
<b>Receita - Total</b>	<b>4.096.912</b>	<b>0,88</b>	<b>12.958.110</b>
<b>Despesas – Total</b>	<b>(830.208)</b>	<b>(0,18)</b>	<b>(1.439.611)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.266.704</b>	<b>0,70</b>	<b>11.518.500</b>
Resultado Financeiro Líquido	<b>213.161</b>	<b>0,05</b>	<b>673.034</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3.479.865</b>	<b>0,75</b>	<b>12.191.534</b>
Reserva Inicial	(356.108)	(0,08)	(246.888)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	42.121	0,01	(67.100)
Reserva Final	(313.988)	(0,07)	(313.988)
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>3.521.985</b>	<b>0,76</b>	<b>12.124.434</b>
<b>Resultado Distribuído para BARI11</b>	<b>0,76</b>		<b>2,62</b>

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 263,2 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
Bari IX (Tecnisa) - 114 <sup>a</sup>	32,6	7,5%	37.552	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	8,6%	6,0 anos	out-35
Bari IV - 71 <sup>a</sup>	5,0	1,2%	20.934	Bari	19H0263644	IGP-M	9,9%	11,7%	7,3 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 <sup>a</sup>	38,5	8,9%	83.747	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	11,1%	2,0 anos	fev-29
Bari VII - 80 <sup>a</sup>	21,6	5,0%	7.591	Bari	20E0929816	IGP-M	8,1%	24,9%	2,4 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 <sup>a</sup>	1,7	0,4%	3.917	Bari	21D0521769	IPCA	25,0%	28,9%	2,6 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 <sup>a</sup>	11,0	2,5%	35.256	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	14,4%	3,6 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 <sup>a</sup>	2,0	0,5%	4.364	Bari	21F0930158	IGP-M	22,5%	25,1%	2,7 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 <sup>a</sup>	8,2	1,9%	24.730	Bari	21F0929727	IGP-M	9,0%	12,8%	3,4 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 <sup>a</sup>	15,5	3,6%	38.636	Bari	21H0770120	IGP-M	7,0%	3,3%	2,8 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 <sup>a</sup>	18,0	4,1%	36.507	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	10,4%	3,6 anos	jul-40

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (2/2) | R\$ 263,2 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
Bari XIV Sênior - 103 <sup>a</sup>	6,8	1,6%	10.000	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	7,9%	3,8 anos	mar-41
Bari XIX - 113 <sup>a</sup>	13,2	3,1%	16.762	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	8,0%	6,2 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 <sup>a</sup>	16,0	3,7%	20.000	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	7,8%	3,5 anos	mar-43
Bari XVI - 110 <sup>a</sup>	3,1	0,7%	3.288	Bari	22K0643655	IGP-M	9,9%	10,3%	5,4 anos	ago-35
Bari XVII - 109 <sup>a</sup>	12,3	2,8%	13.628	Bari	22K0643283	IGP-M	8,1%	9,5%	6,3 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 <sup>a</sup>	18,3	4,2%	19.609	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	8,6%	3,9 anos	mai-40
Bari XX - 112 <sup>a</sup>	14,3	3,3%	18.290	Bari	22K1045233	IGP-M	8,2%	7,9%	6,2 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 <sup>a</sup>	16,6	3,8%	18.915	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	9,6%	3,8 anos	mai-43
Blue Asset	8,5	2,0%	8.933	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	10,0%	3,5 anos	mar-33

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL | R\$ 11,2 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
3Z	3,7	0,9%	10.000	True	21I0683349	IPCA	7,5%	7,8%	1,8 anos	set-28
Minas Brisa	4,5	1,0%	8.500	Ourinvest	21I0912120	IPCA	7,5%	8,4%	1,3 anos	set-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	Vert	22D0847835	CDI	4,5%	4,5%	1,6 anos	abr-27

## LOGÍSTICA | R\$ 18,8 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
Braspark	10,9	2,5%	12.000	Virgo	21H0926710	IPCA	7,5%	8,8%	2,9 anos	ago-31
Copagril	7,9	1,8%	7.439	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	6,2%	3,4 anos	jun-31

## ESCRITÓRIO | R\$ 10,5 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	10,5	2,4%	9.659	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	5,5%	4,9 anos	dez-34

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## VAREJO | R\$ 31,2 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 Assaí/CBD	13,5	3,1%	15.000	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	6,6%	2,7 anos	jan-30
Mateus	9,8	2,3%	12.100	True	20B0980166	IPCA	4,7%	8,4%	3,5 anos	fev-32
Helbor Multi Renda	7,8	1,8%	19.687	Virgo	20I0777292	IPCA	5,5%	5,9%	5,1 anos	set-35

## HOTEL | R\$ 24,2 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	7,6	1,8%	7.276	True	21K0906902	IPCA	7,0%	7,4%	4,3 anos	nov-33
CRI Rosewood II	16,6	3,8%	16.415	True	21L0866334	IPCA	7,0%	8,0%	4,3 anos	nov-33

## LOTEAMENTO | R\$ 6,4 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	6,4	1,5%	7.067	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	10,7%	2,8 anos	nov-29

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## CRI LOTE 5 SERENA

O CRI Lote 5 Serena é uma operação com volume de emissão de R\$ 140,7 milhões (IPCA + 10,5% a.a.), dos quais o BARI adquiriu R\$ 6,6 milhões na taxa de IPCA + 10,5%. A Lote 5 foi fundada em 2012 com foco em desenvolvimento de loteamento em incorporação de projetos residenciais, comerciais e bairros planejados. Já realizou 368 empreendimentos em 14 diferentes estados, somando mais de 28 mil unidades. Os recursos serão utilizados para financiar a obra do empreendimento Serena localizado em Campinas-SP. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de lotes, (ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs detentoras dos empreendimentos, (iii) alienação fiduciária dos lotes, (iv) aval da Lote 5, entre outras garantias.

# 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	17,1	3,9%	Recebíveis	RBR Crédito Imobiliário
CYCR11	5,6	1,3%	Recebíveis	Cyrela Crédito
VGIP11	4,8	1,1%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
KNIP11	4,2	1,0%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
KNHY11	3,8	0,9%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CVBI11	2,7	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,4	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestrategia
KNHY13	1,6	0,4%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
	<b>41,2</b>	<b>9,5%</b>		

# VBINNEWS

**CLIQUE**  
para assinar e  
ficar por dentro  
de todas as  
novidades

A **newsletter mensal**  
da VBI Real Estate que  
traz os dividendos dos  
FIIs, aparições da VBI  
na mídia, um panorama  
geral do último mês e  
muito mais!

**VBINNEWS**  
3ª EDIÇÃO





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\$ 10,0** 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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

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 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.