



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CRÉDITO  
MULTIESTRATÉGIA (MVBI)

ABRIL 2024



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, 60% do seu patrimônio líquido diretamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados nos seguintes ativos: a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção; f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP"); h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro/2023

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

MVBI  
(Ambiente CETIP)

### COTAS EMITIDAS<sup>3</sup>

3.492.678

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

### ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 1,00% repassado ao Gestor<sup>1</sup>

### TAXA DE PERFORMANCE

10% dos resultados que superarem CDI +2%<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Considerando um PL entre R\$ 200 milhões até R\$ 400 milhões. No primeiro ano do Fundo a taxa será de 1,125%;<sup>2</sup>Isenção da taxa de performance nos dois primeiros anos após a primeira oferta.<sup>3</sup>Considerando os recibos da 2ª Emissão de cotas

**PARA MAIS INFORMAÇÕES**

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE NOSSAS REDES



ACESSE O SITE



CADASTRE-SE NO MAILING

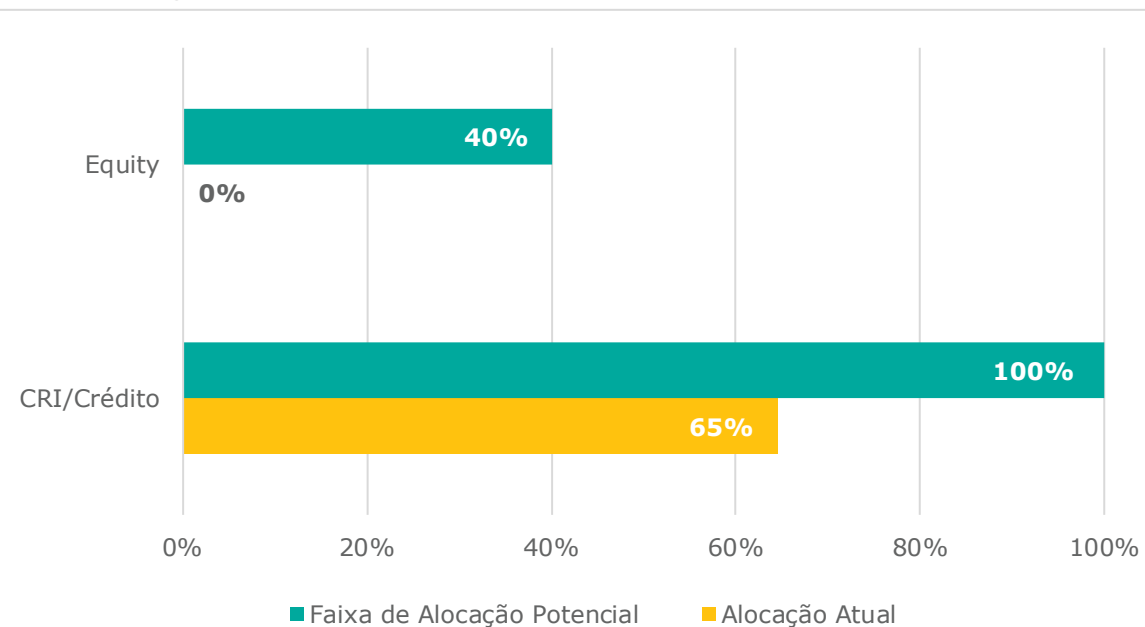


FALE COM O RI

# ESTRATÉGIA VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

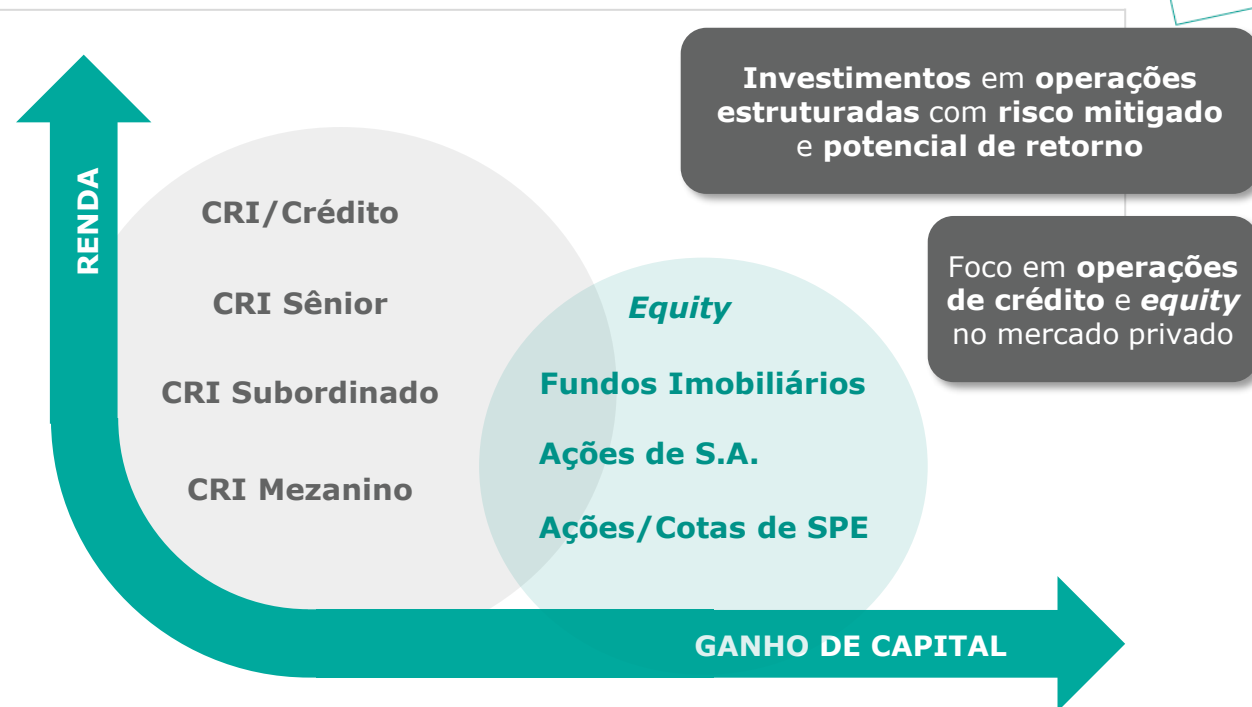
O MVBI investe em **ativos imobiliários de diferentes classes**, visando uma **rentabilidade atrativa** através de **renda ou ganho de capital**, com tolerância a risco através de um portfólio **diversificado e focado em proteção de capital**, aproveitando-se das **assimetrias de risco e retorno** ao longo da estrutura de capital.

## ALOCAÇÃO FOCADA EM CRI / CRÉDITO



**Alocação dinâmica** potencializando ganho com valorização imobiliária e aumento dos lucros dos projetos;  
Foco em estruturas com proteção de capital;

## RENTABILIDADE X PRODUTOS



# ESTRATÉGIA VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

## CRÉDITO

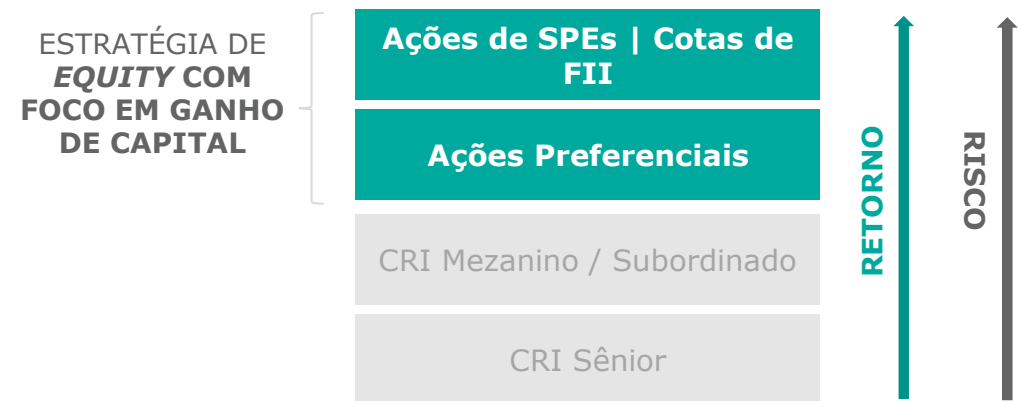
- **Alocações em ativos como CRI e operações estruturadas** de diferentes subordinações, visando adequação entre risco e retorno;
- Foco em **operações com retornos elevados**, aproveitando as assimetrias de mercado com **boas estruturas de garantia** em nossa visão;
- **Spread de crédito** alvo entre **4,0% e 7,5% a.a.**;
- **Alocação mínima de 60% e máxima de 100%.**



Alocação **elevada na estratégia de crédito**, além de trazer **alpha**, sustentará **dividend yield elevado** para os cotistas

## EQUITY

- **Investimento em equity** com foco em investimentos em projetos imobiliários no mercado privado;
- Foco em **operações com liquidação preferencial** que acredita trazerem **mitigantes de risco**;
- Alocação oportunística em **fundos imobiliários** e **ações de companhias listadas**;
- **Alocação mínima de 0% e máxima de 40%.**



**Rentabilidade alvo** dos projetos de **20% a.a.** ou mais, **potencializada pela melhora da conjuntura macro**

# RESUMO

## MVBI – ABRIL 2024

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 1,17

DIVIDENDO  
EXTRAORDINÁRIO  
POR RECIBO

R\$ 1,11

NÚMERO DE COTISTAS

8.291

### VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA (MVBI)

**Patrimônio Líquido** R\$ 351,0 milhões R\$ 100,50 por cota

#### Alocação da Carteira<sup>1</sup>:

**CRI (% do PL)** 64,6%

#### Carteira de CRI

Rentabilidade Média Ponderada 17,5% (IPCA+ 12,4%)

Prazo Médio (Anos) 2,7

Spread (NTN-B +)<sup>2</sup> 5,9%

#### COMENTÁRIO DA GESTÃO:

Após a 2ª emissão de cotas do fundo FII VBI Crédito Multiestratégia (FII MVBI) em que captamos 153,1 milhões o patrimônio líquido do MVBI subiu para R\$ 351 milhões de R\$ 198,4 milhões. Dessa forma, encerramos o mês de Abril com 64,6% do patrimônio líquido alocado, sendo 73,1% da carteira indexada a IPCA (IPCA+13,8%) e 26,9% (CDI+5,6%).

Vale notar que mesmo com esse aumento do patrimônio líquido decorrente da segunda emissão de cotas, o fundo continua performando forte, bem acima do CDI, tendo entregado um dividendo de R\$ 1,17/cota referente a Abril, equivalente a 154,3% do CDI<sup>2</sup> no mês sobre a cota de emissão da 1ª oferta de R\$ 100,00 e um dividendo de R\$ 1,11/cota para os recibos da 2ª emissão, equivalente a 13,2% a.a. sobre o valor de emissão da 2ª oferta de R\$ 101,2. Além disso, o fundo conta com uma reserva de lucros de R\$ 0,64/cota. Em 30/04, o Fundo não contava com operações compromissadas.

Aumentamos a exposição ao CRI LG (RS 1mm) e houve a aquisição do CRI Visconde Icarai I (RS 25mm). Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês.

O time de gestão projeta que no final mês de junho o Fundo estará com a alocação em linha com o projetado no material da última oferta.

Exposição Rio Grande do Sul:

**Neste momento de profunda tristeza e desafio, o Time VBI deseja expressar sua solidariedade e apoio a toda a população da área afetada pela recente tragédia.**

Nenhum dos nossos ativos havia exposição na região afetada.

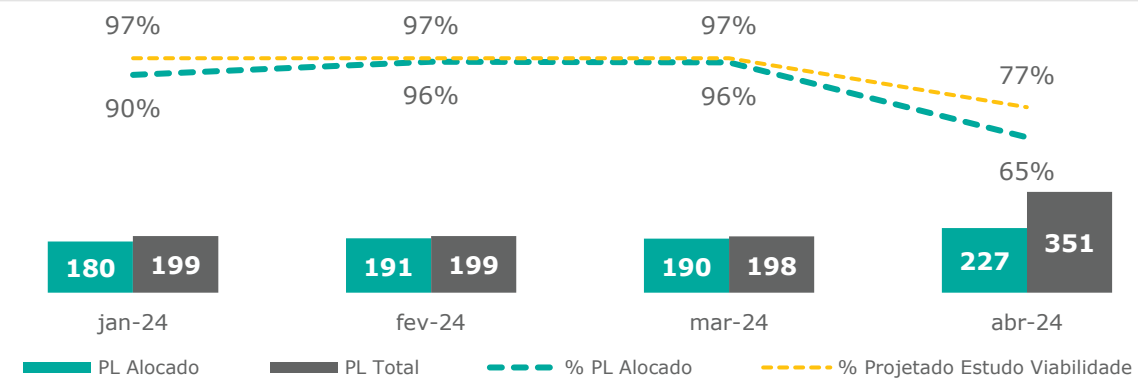
<sup>1</sup>Data-base 30/04/2024;

<sup>2</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/04/2024.

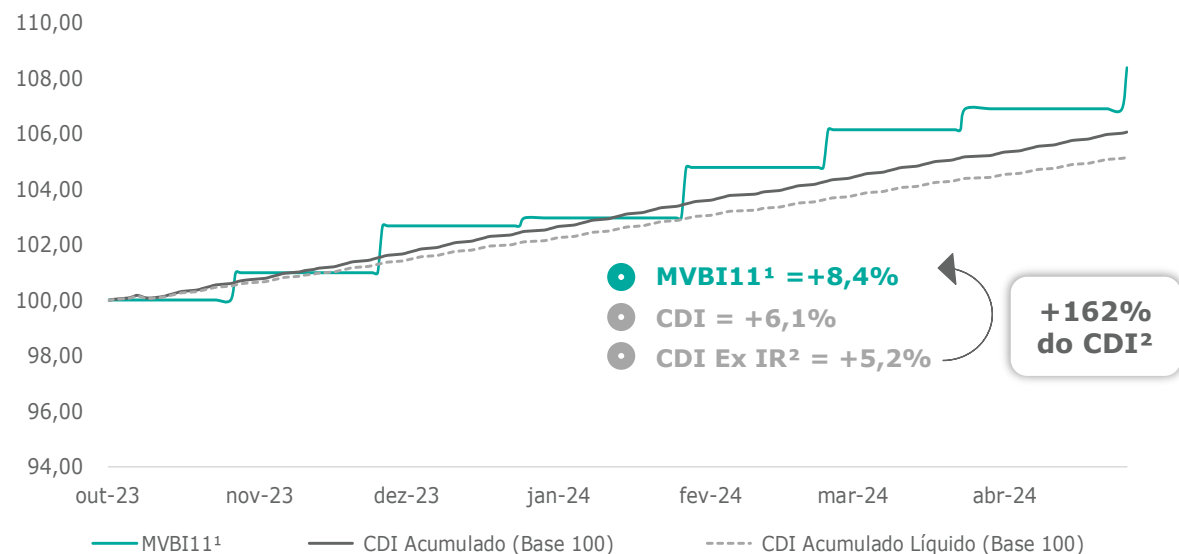
# ALOCAÇÃO E RENDIMENTOS



## PROJEÇÃO DE ALOCAÇÃO

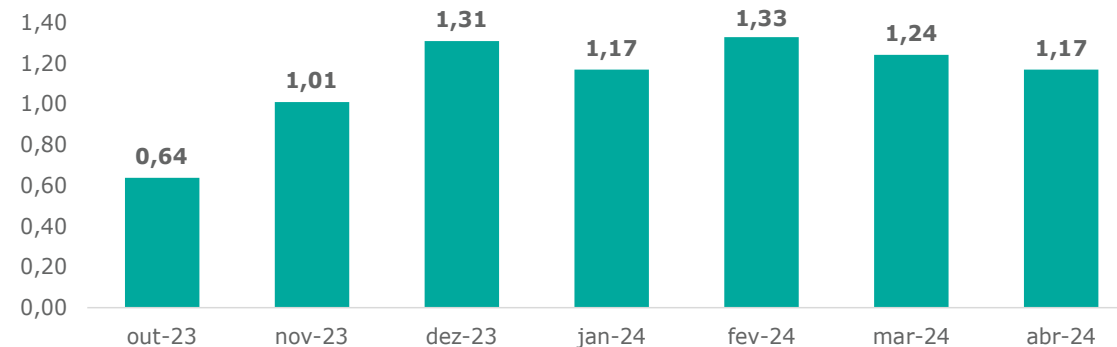


## PERFORMANCE ACUMULADA DESDE O INÍCIO

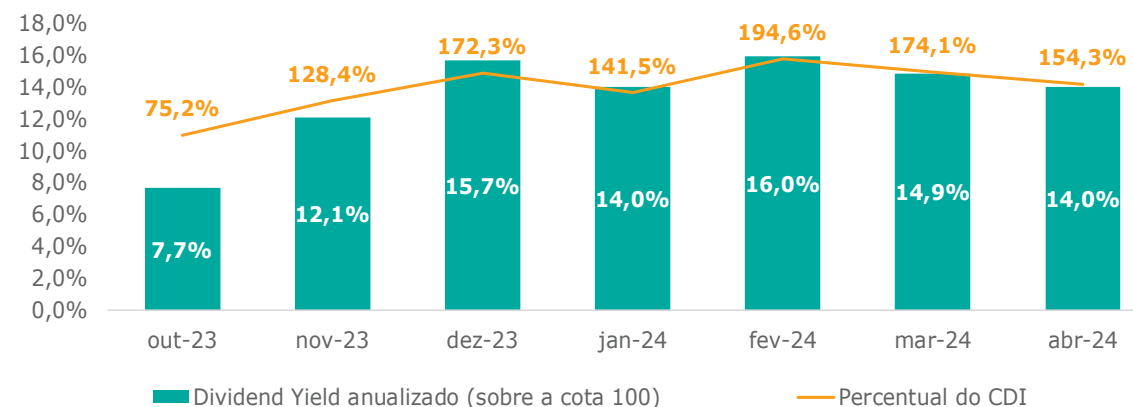


<sup>1</sup>Valor da cota da 1ª emissão (R\$ 100) ajustada por rendimento; <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%.<sup>3</sup> Sobre a cota da 2ª emissão.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD



# RESULTADO



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,64/cota**

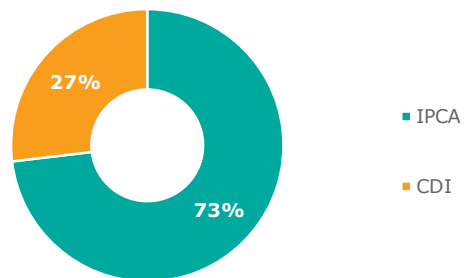
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	<b>ABR-24 R\$</b>	<b>ABR-24 R\$/cota</b>	<b>ACUM. 2024</b>
Juros e Correção Monetária (CRI)	5.416.847	2,74	12.880.146
MTM - CRI	(2.678.582)	(1,35)	(4.701.954)
<b>Receitas - Total</b>	<b>2.738.265</b>	<b>1,38</b>	<b>8.178.192</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1.895.384)</b>	<b>(0,96)</b>	<b>(2.495.813)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>842.881</b>	<b>0,43</b>	<b>5.682.379</b>
Resultado Financeiro Líquido	899.021	0,45	1.262.841
<b>Lucro Líquido Contábil</b>	<b>1.741.902</b>	<b>0,88</b>	<b>6.945.220</b>
Ajuste para Distribuição - MTM	2.678.582	1,35	4.701.954
<b>Lucro Líquido Distribuível</b>	<b>4.420.484</b>	<b>2,23</b>	<b>11.647.174</b>
Reserva Inicial	119.084	0,06	297.691
Lucro retido (-) / distribuído (+)	2.103.854	1,06	1.925.246
Reserva Final	2.222.937	0,64	2.222.937
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.316.630</b>	<b>1,17</b>	<b>9.721.928</b>
<b>Distribuição Extraordinária</b>	<b>1.679.044</b>	<b>1,11</b>	<b>1.679.044</b>

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

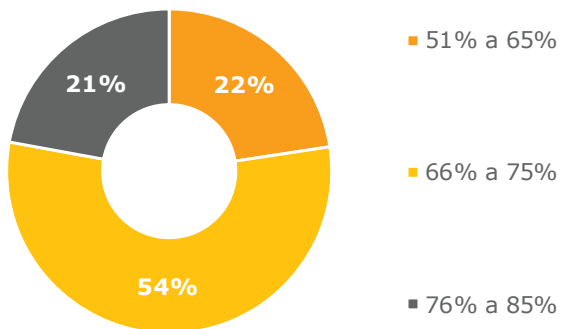


## CONCENTRAÇÃO POR INDEXADOR



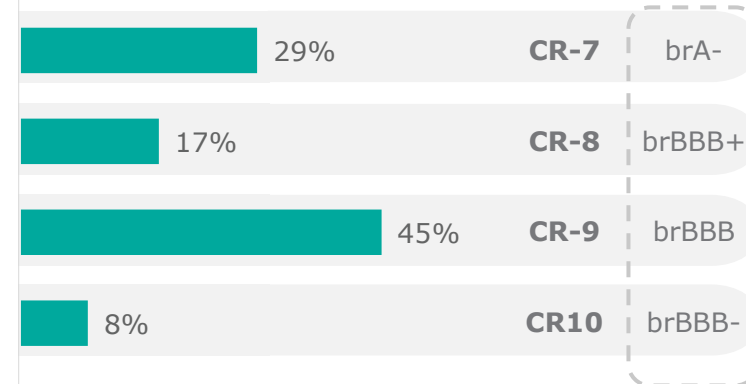
	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	13,8%	13,2%	3,2
CDI+	5,6%	5,3%	1,4

## CONCENTRAÇÃO POR LTV

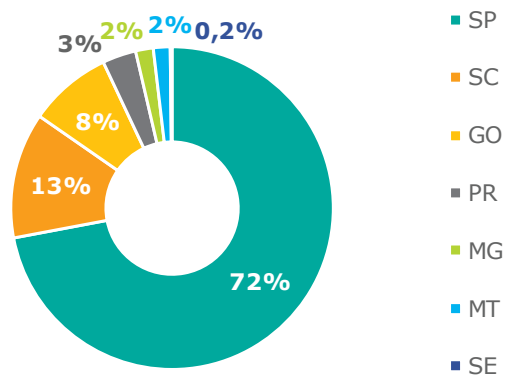


**LTV Médio: 68%**

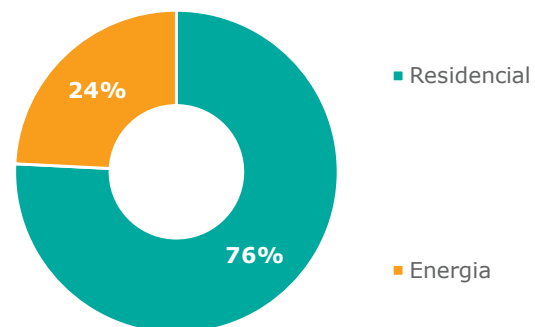
## CONCENTRAÇÃO POR RATING



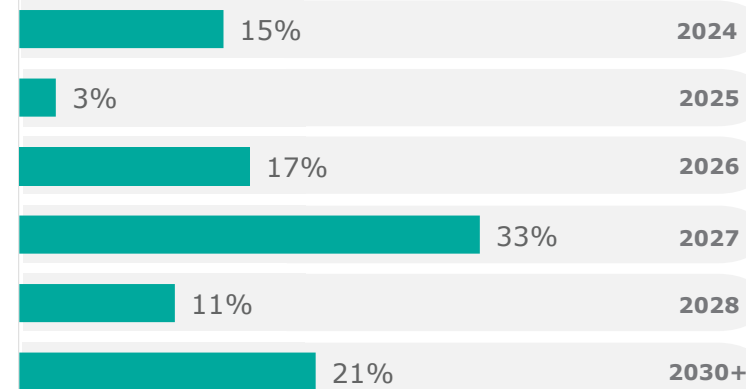
## DISTRIBUIÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



## CONCENTRAÇÃO POR VENCIMENTO



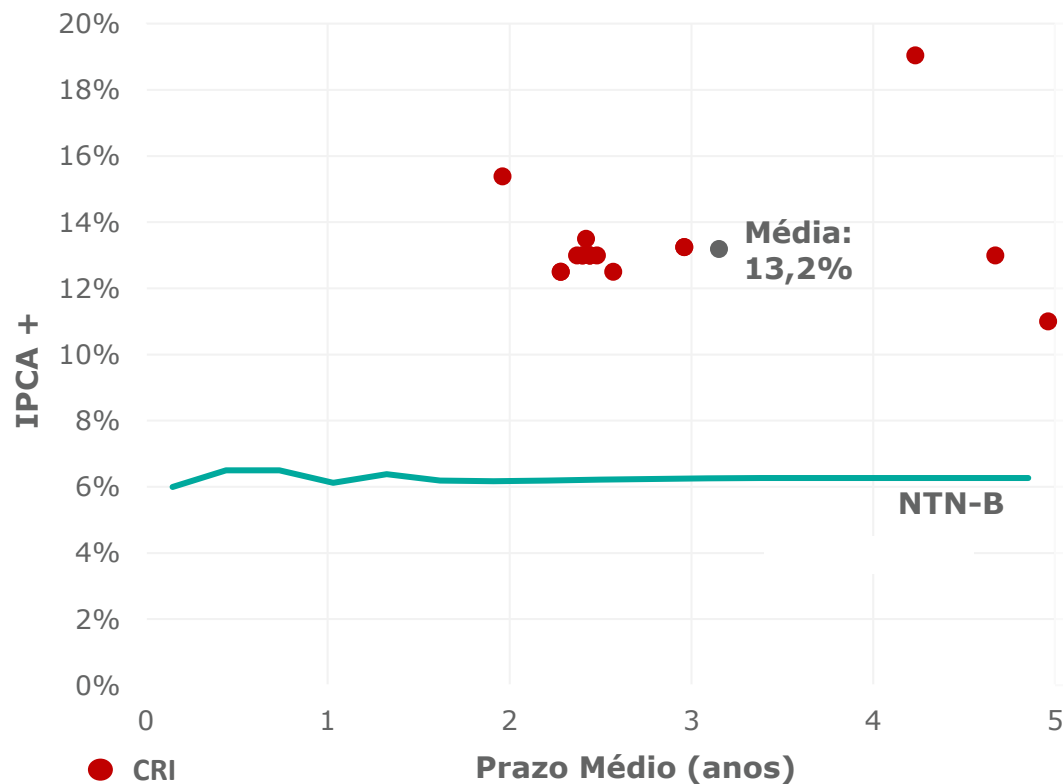
<sup>1</sup>Considerando a carteira de CRI.



# RENTABILIDADE DA CARTEIRA<sup>1</sup>

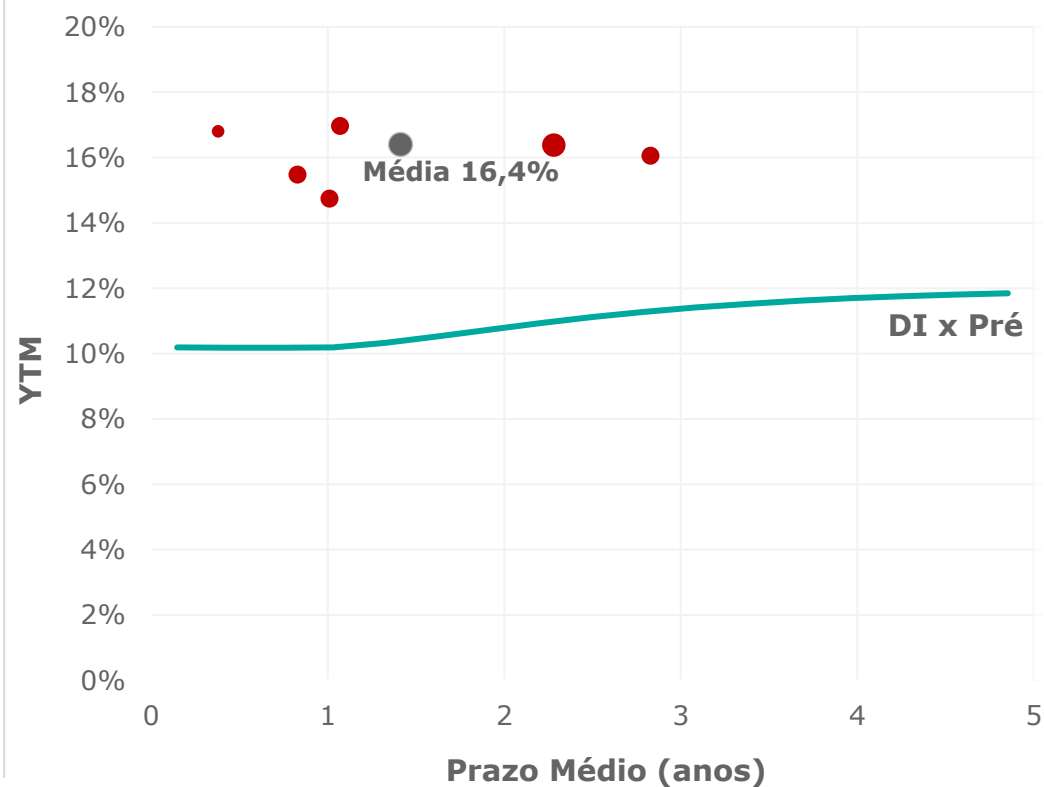


## Alocação CRI IPCA vs NTN-B



Spread médio da carteira IPCA+ é de 6,1% e prazo médio de 3,2 anos

## Alocação CRI CDI vs Pré



Spread médio da carteira CDI+ é de 5,3% e prazo médio de 1,4 anos

<sup>1</sup>Considerando alocação no fechamento de 28/03/2024.  
Fonte: Anbima  
VBI REAL ESTATE

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL (1/2) | R\$ 140,1 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	Rating	LTV	Garantias
CRI Emoções	9,3	2,6%	SP, GO e SE	True	23J0019401	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	2,8 anos	mai-27	CR-8	54%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS.
CRI Gafisa - Multiprojetos	0,6	0,2%	SP	Opea	20I0668028	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,4 anos	set-24	CR-7	7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	32,8	9,4%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,6%	1,1 anos	jun-24	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Normandie	6,0	1,7%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	4,7%	4,0%	0,8 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Campeche Hills	9,8	2,8%	SP	Travessia	22G1046910	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	2,3 anos	dez-26	CR-7	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Mobby	7,2	2,1%	SC	Travessia	22G1225382	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	2,3 anos	dez-26	CR-7	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Oxe Freguesia	8,5	2,4%	SP	Canal	22H1333201	IPCA	15,4%	15,4%	16,8%	2,0 anos	ago-26	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS.
CRI Visconde A	9,8	2,8%	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,5%	2,4 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde B	9,8	2,8%	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	13,3%	2,4 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde Icarai I	25,0	7,1%	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	2,6 anos	ago-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO 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; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL (2/2) | R\$ 178,2 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	Rating	LTV	Garantias
CRI Visconde C	5,3	1,5%	SC	Canal	23K2203980	IPCA	13,5%	13,0%	10,2%	2,4 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde D	3,7	1,0%	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	17,0%	2,4 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Vitacon II Sr.	5,7	1,6%	SC	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	5,0%	5,1%	2,3 anos	set-26	CR-9	62%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e FS.
CRI YOU - 1ª Série	6,5	1,9%	SC	Vert	22D0847833	CDI	4,0%	4,0%	3,8%	1,0 anos	abr-26	n/a	n/a	AFS, AFA e AVS.
CRI João Moura	15,9	4,5%	SP	Província	23K2111678	IPCA	13,3%	13,3%	14,2%	3,0 anos	mai-28	CR-9	71%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Fradique	9,6	2,7%	SP	Província	23K2110319	IPCA	13,3%	13,3%	14,2%	3,0 anos	mai-28	CR-9	71%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI LG A	8,7	2,5%	SP	Canal	23G1914605	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	2,4 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI LG B	0,9	0,3%	SP	Canal	23G1914682	IPCA	13,0%	13,0%	13,9%	2,4 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI LG C	2,0	0,6%	SP	Canal	23G1914738	IPCA	13,0%	13,0%	13,8%	2,4 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI LG D	1,0	0,3%	SP	Canal	23G1914926	IPCA	13,0%	13,0%	13,0%	2,5 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO 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; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## ENERGIA | R\$ 48,6 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	Rating	LTV	Garantias
CRI AXS IV	19,9	5,7%	SP e PR	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	11,7%	5,0 anos	jun-37	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e AVS.
CRI Elleven Sub.	18,4	5,2%	SP	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	14,3%	4,7 anos	dez-38	CR-10	82%	DRS, AFE, AFS, CFRA e FR.
CRI New Sun Sub.	10,3	2,9%	SP	Opea	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	20,8%	4,2 anos	dez-39	CR-9	80%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.

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; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.



## ● CRI VISCONDE ICARAÍ I

O CRI Visconde Icarai é uma operação com volume de emissão de R\$ 100,0 milhões (IPCA + 12,5% a.a.), dos quais o MVBI adquiriu R\$ 25,0 milhões, à taxa de IPCA+ 12,5% a.a.. O CRI tem o objetivo financiar a obra de construção de um condomínio residencial vertical de médio padrão, localizado em Salto/SP. O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como: (i.) Alienação Fiduciária do Terreno das Fases I e II do projeto, (ii.) Alienação Fiduciária das quotas da SPE, (iii.) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (iv.) Aval da Visconde e sócios PFs, (v.) Fundo de Reserva e Amortização e (vi.) Seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 70%.

# 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.