

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

FEVEREIRO 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\$ 0,90

NÚMERO DE COTISTAS

30.059

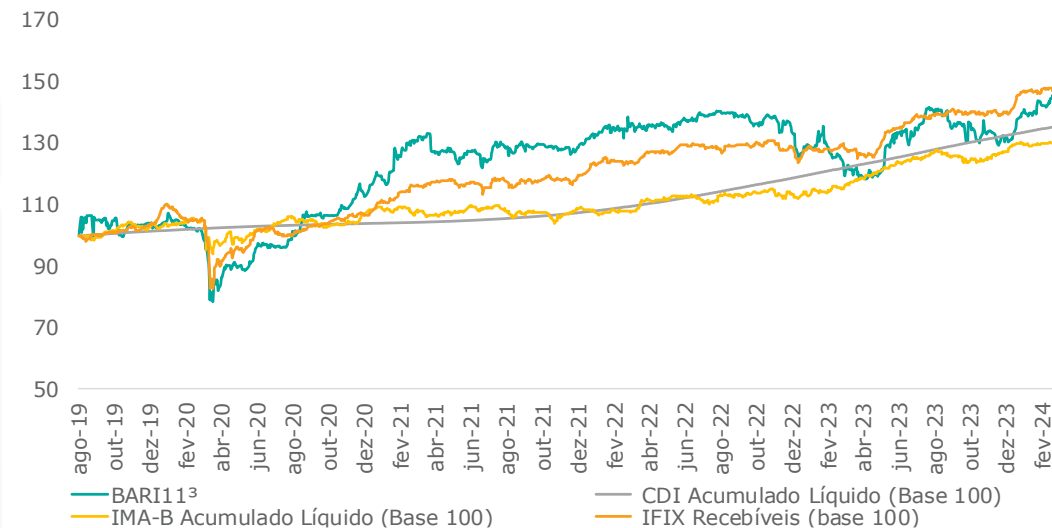
VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I (BARI)

Patrimônio Líquido	R\$ 440,0 milhões	R\$ 94,94 por cota
Valor de Mercado	R\$ 396,2 milhões	R\$ 85,50 por cota
P / B	0,90x	
Carteira Total Alocada¹ (% do PL)	93,8%	
Carteira de CRI		
Alocação (% do PL)	84,3%	
Rentabilidade Média Ponderada	13,2%	
Prazo Médio(Anos)	4,0	
Spread (NTN-B +) ²	2,7%	

COMENTÁRIO DA GESTÃO:

Durante o mês de fevereiro/24 Não houve alterações no Portfólio do Fundo.

PERFORMANCE DA COTA B3⁷



RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano ⁷
BARI11 ³		43,7%	9,6%
CDI Líquido ⁴	848 bps	41,4%	9,1%
IMA-B Líquido ⁵	1.350 bps	30,2%	6,6%
IFIX Recebíveis ⁶	-408 bps	47,8%	10,5%

¹Data-base 29/02/2024;

²Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 29/02/2024.

³Valor da cota ajustada por rendimento; ⁴CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ⁵IMA-B líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ⁶IFIX Recebíveis considera os fundos de recebíveis que compõem o IFIX. ⁷Considera como data inicial 08/08/2019. Fonte: Bloomberg

RENDIMENTOS

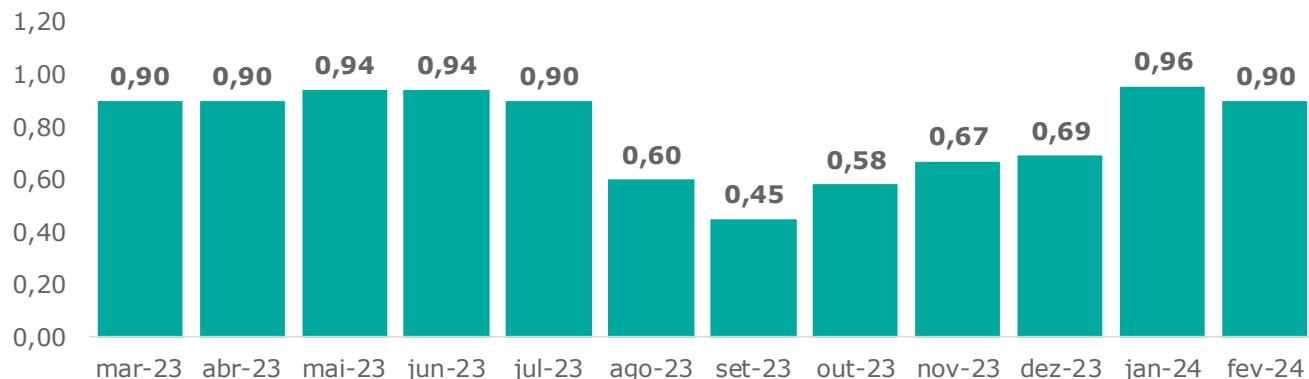


Com base no resultado de fevereiro, foi anunciado em 29/02, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota, pagos aos cotistas em 21/03. Este montante representa *dividend yield* de 11,4% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 94,94) ou ainda 12,6% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 85,50) em 29/02. O Fundo encerrou fevereiro com uma reserva acumulada de R\$ 0,08 por cota.

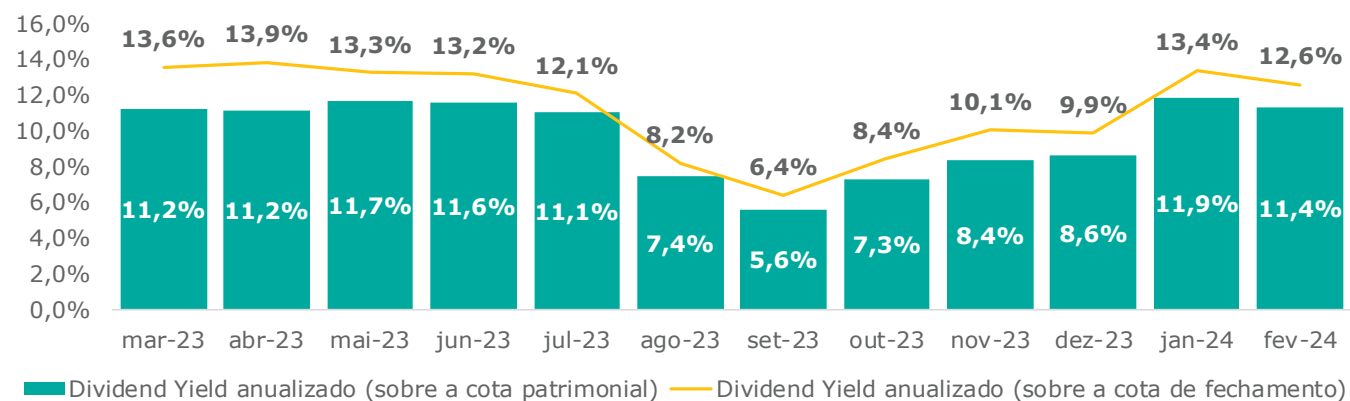
Distribuição de rendimentos mensais no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,79/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD

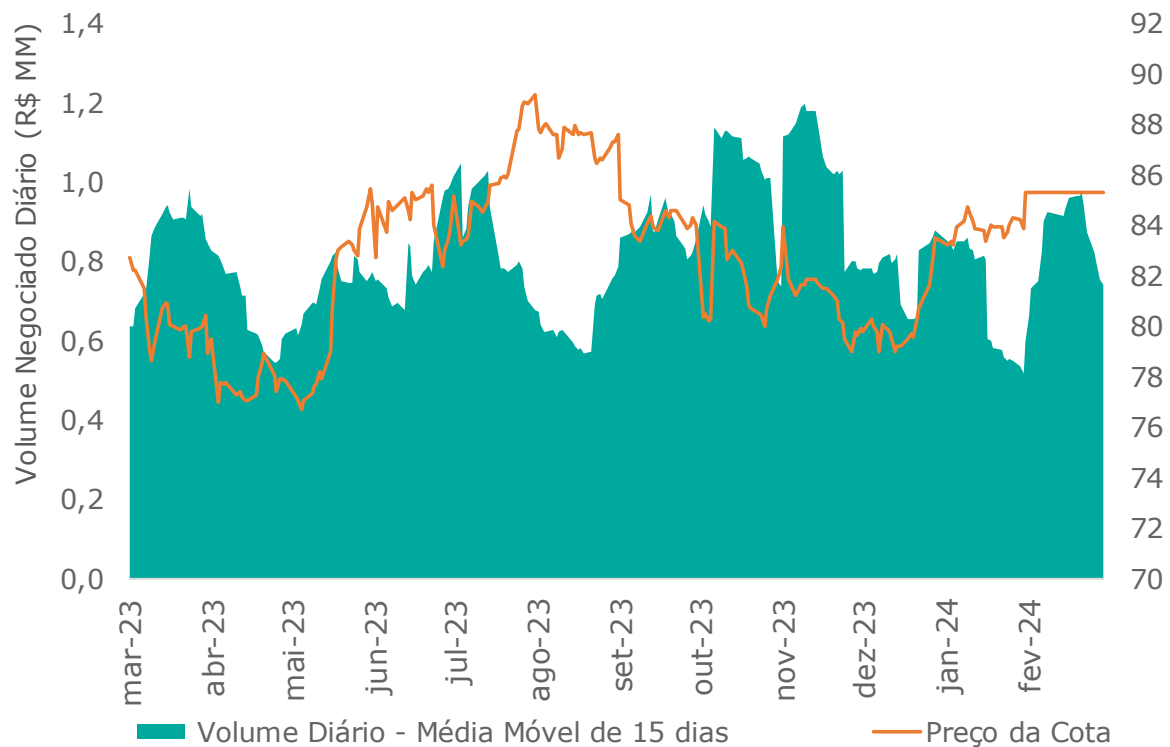




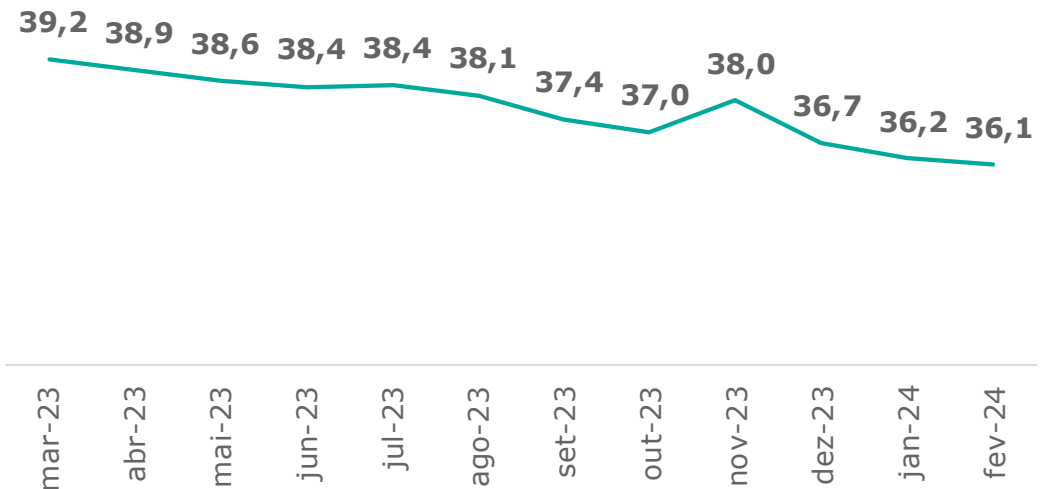
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,9 milhão que representa 4,2% do *market cap*

LIQUIDEZ



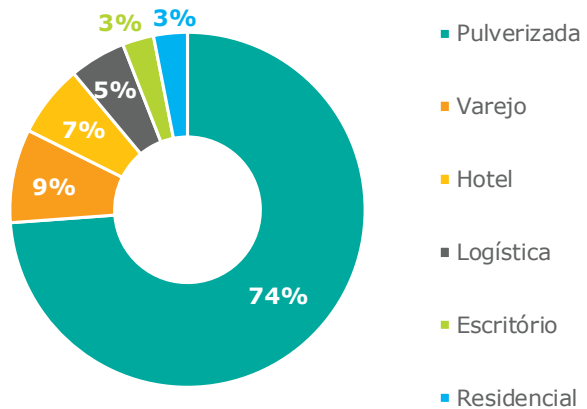
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



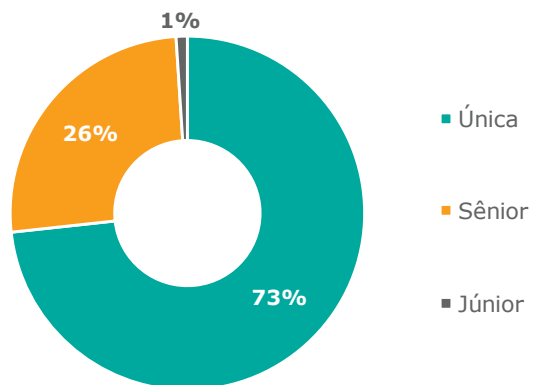
CARTEIRA DE ATIVOS¹



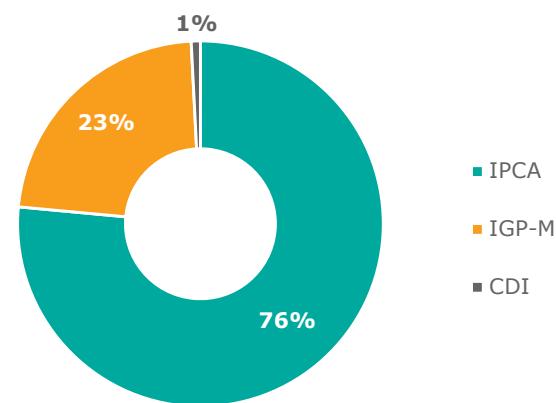
DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO¹



DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO

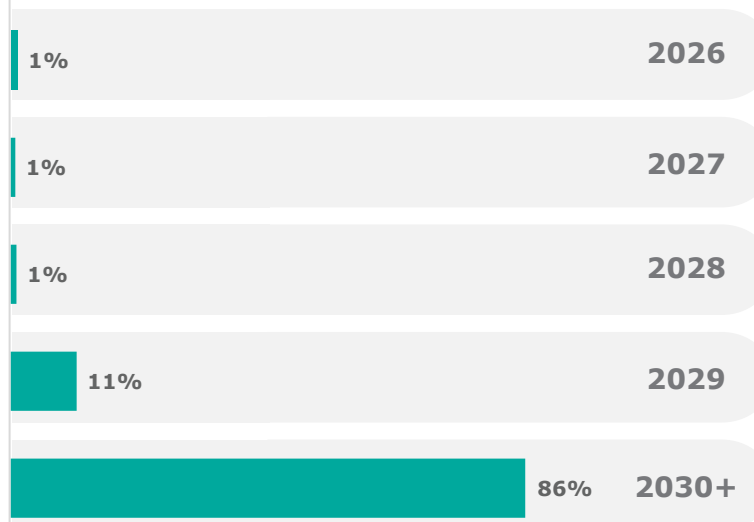


DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹



	Taxa Média a.a. (MTM)	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	7,3%	3,9
IGP-M	8,5%	4,5
CDI+	4,5%	1,7

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO

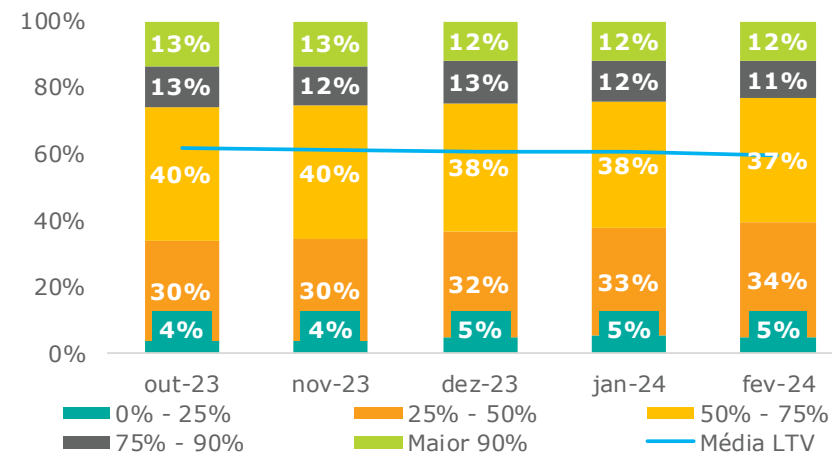


CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

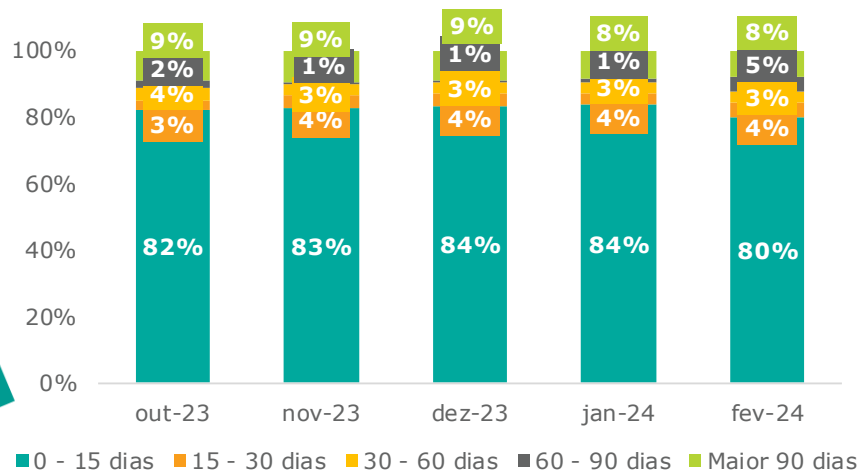


A carteira de crédito pulverizada possui 1.288 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 191,4 mil e LTV médio de 60%. Em relação a inadimplência, 8% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 49 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

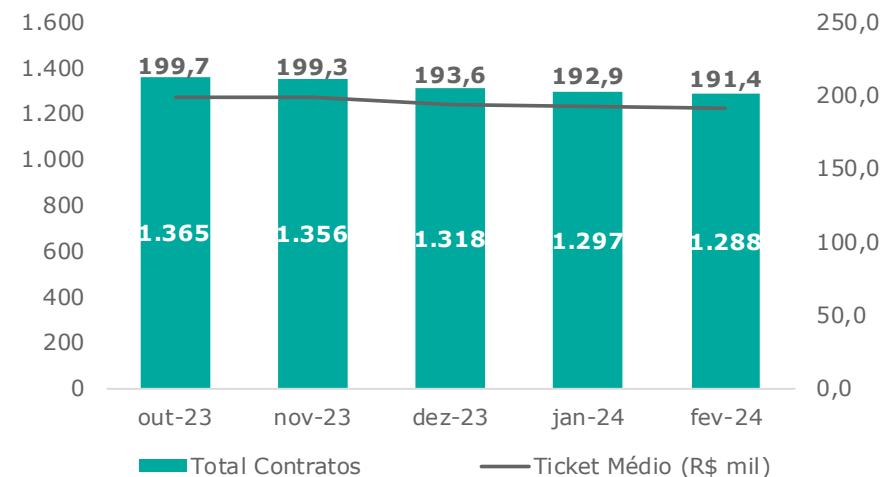
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



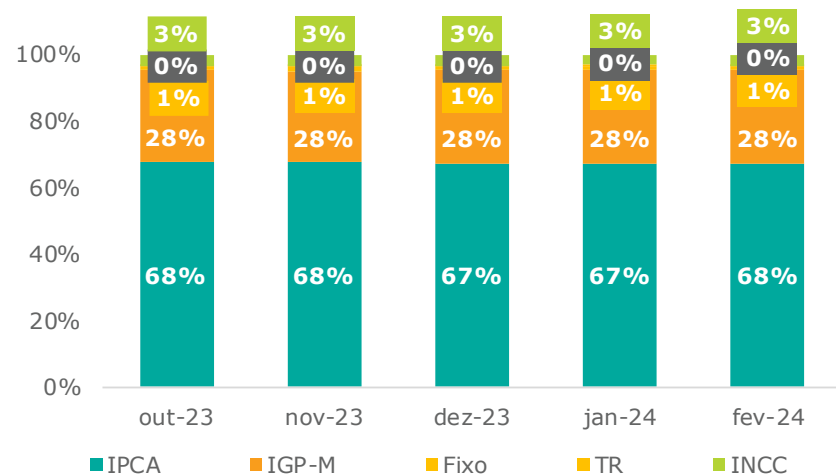
DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



CARTEIRA DE ATIVOS PULVERIZADOS



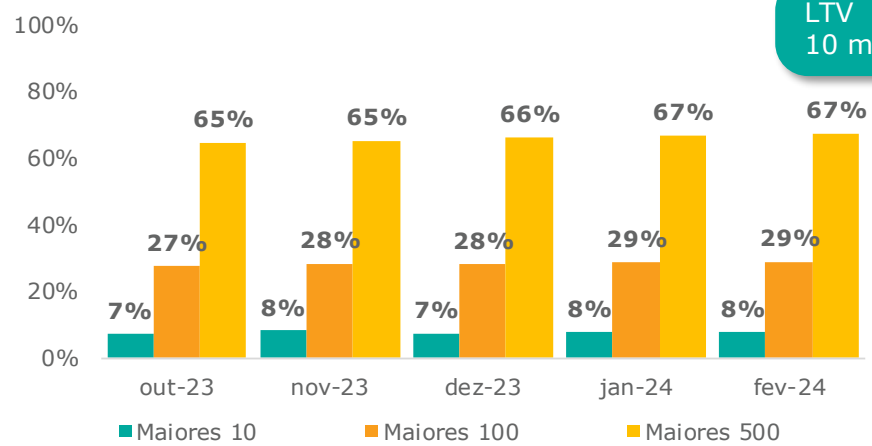
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



TAXA MÉDIA (a.a.)

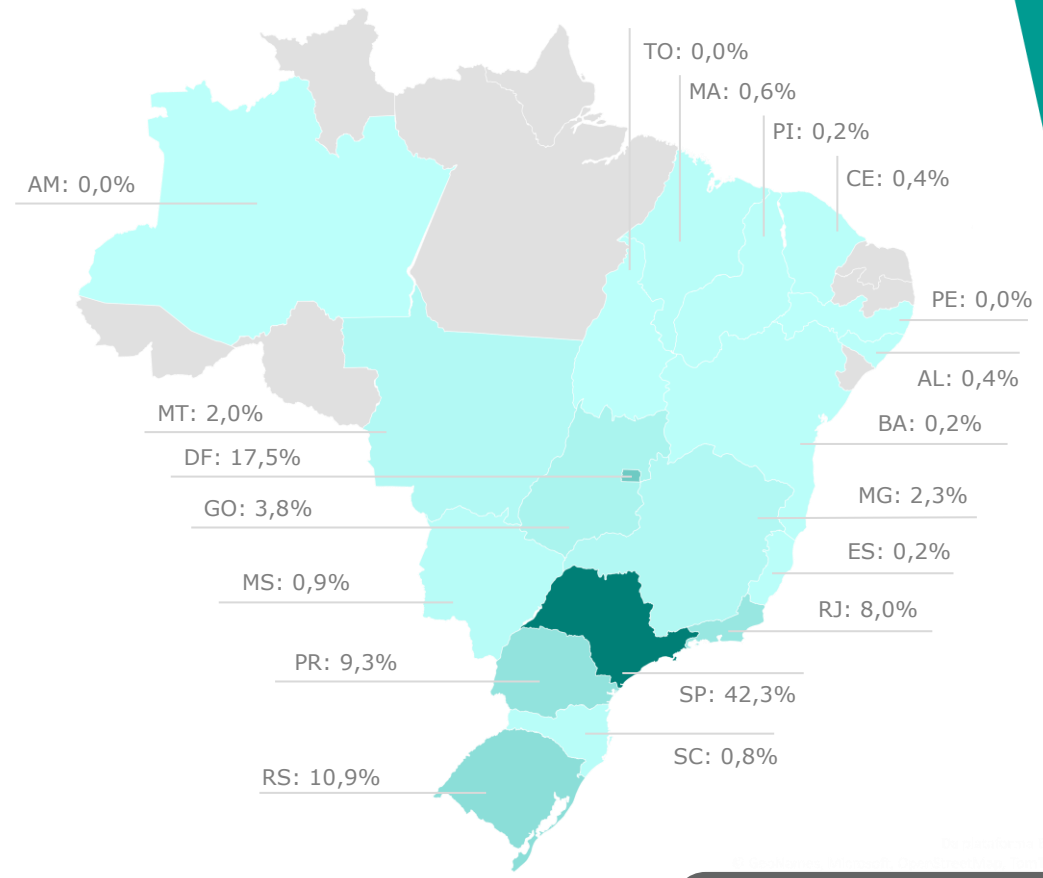
IPCA	11,5%
IGP-M	13,1%
FIXO	11,8%
TR	12,8%
INCC	12,3%

DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



LTV médio de 65% dos 10 maiores contratos.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração no Estado de São Paulo.

RESULTADO



Ao final do mês de fevereiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,08/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	FEV-24	FEV-24 R\$/cota	ACUM. 2024
Receita com CRI	3.954.584	0,85	7.958.074
Outras Receitas	483.082	0,10	903.124
Receita - Total	4.437.666	0,96	8.861.199
Despesas – Total	(96.519)	(0,02)	(609.403)
Resultado Operacional	4.341.146	0,94	8.251.796
Resultado Financeiro Líquido	151.167	0,03	459.873
Lucro Líquido	4.492.313	0,97	8.711.669
Reserva Inicial	(34.567)	(0,01)	(246.888)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(321.541)	(0,07)	(109.220)
Reserva Final	(356.108)	(0,08)	(356.108)
Resultado Distribuído	4.170.772	0,90	8.602.449
Resultado Distribuído para BARI11	0,90		1,86

DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 273,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XXII - 114 ^a	33,6	7,6%	37.552	IPCA	8,0%	8,3%	6,1 anos	out-35
Bari IV - 71 ^a	5,3	1,2%	20.934	IGP-M	9,9%	11,2%	7,5 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	40,6	9,2%	83.747	IPCA	5,8%	8,5%	2,0 anos	fev-29
Bari VII - 80 ^a	22,1	5,0%	7.591	IGP-M	8,1%	14,8%	3,0 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 ^a	1,8	0,4%	3.917	IPCA	25,0%	28,5%	2,6 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 ^a	12,2	2,8%	35.256	IPCA	7,0%	11,2%	3,9 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 ^a	2,0	0,5%	4.364	IGP-M	22,5%	24,0%	2,7 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 ^a	8,5	1,9%	24.730	IGP-M	9,0%	10,7%	3,6 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 ^a	16,1	3,7%	38.636	IGP-M	7,0%	2,6%	2,8 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	19,6	4,4%	36.507	IPCA	7,5%	8,8%	3,8 anos	jul-40

DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (2/2) | R\$ 273,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XIV Sênior - 103 ^a	7,6	1,7%	10.000	IPCA	7,3%	7,6%	3,9 anos	mar-41
Bari XIX - 113 ^a	13,8	3,1%	16.762	IPCA	8,4%	7,3%	6,4 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 ^a	16,5	3,7%	20.000	IPCA	7,8%	7,5%	3,6 anos	mar-43
Bari XVI - 110 ^a	3,1	0,7%	3.288	IGP-M	9,9%	10,0%	5,5 anos	ago-35
Bari XVII - 109 ^a	12,3	2,8%	13.628	IGP-M	8,1%	9,2%	6,4 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 ^a	18,5	4,2%	19.609	IPCA	8,8%	8,4%	3,9 anos	mai-40
Bari XX - 112 ^a	14,7	3,3%	18.290	IGP-M	8,2%	7,5%	6,3 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 ^a	16,9	3,8%	18.915	IPCA	9,0%	9,3%	3,9 anos	mai-43
Blue Asset	8,6	1,9%	8.933	IPCA	10,0%	9,8%	3,5 anos	mar-33

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 11,4 milhões

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

VAREJO | R\$ 31,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Assaí/CBD	13,6	3,1%	15.000	IPCA	4,8%	6,3%	2,8 anos	jan-30
Mateus	9,9	2,3%	12.100	IPCA	4,7%	8,1%	3,6 anos	fev-32
Helbor Multi Renda	8,1	1,8%	19.687	IPCA	5,5%	5,7%	5,2 anos	set-35

DETALHAMENTO DE ATIVOS



LOGÍSTICA | R\$ 19,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Brasparc	11,0	2,5%	12.000	IPCA	7,5%	8,5%	3,0 anos	ago-31
Copagril	8,0	1,8%	7.439	IPCA	6,5%	5,9%	3,4 anos	jun-31

ESCRITÓRIO | R\$ 10,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	10,6	2,4%	9.659	IPCA	6,3%	5,2%	4,9 anos	dez-34

HOTEL | R\$ 24,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Rosewood I	7,7	1,7%	7.276	IPCA	7,0%	7,1%	4,4 anos	nov-33
CRI Rosewood II	16,7	3,8%	16.415	IPCA	7,0%	7,7%	4,3 anos	nov-33

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	18,1	4,1%	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
	40,7	9,2%		

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

+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.