

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)**

MAIO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI REITS MULTIESTRAÉGA



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.

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

1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

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

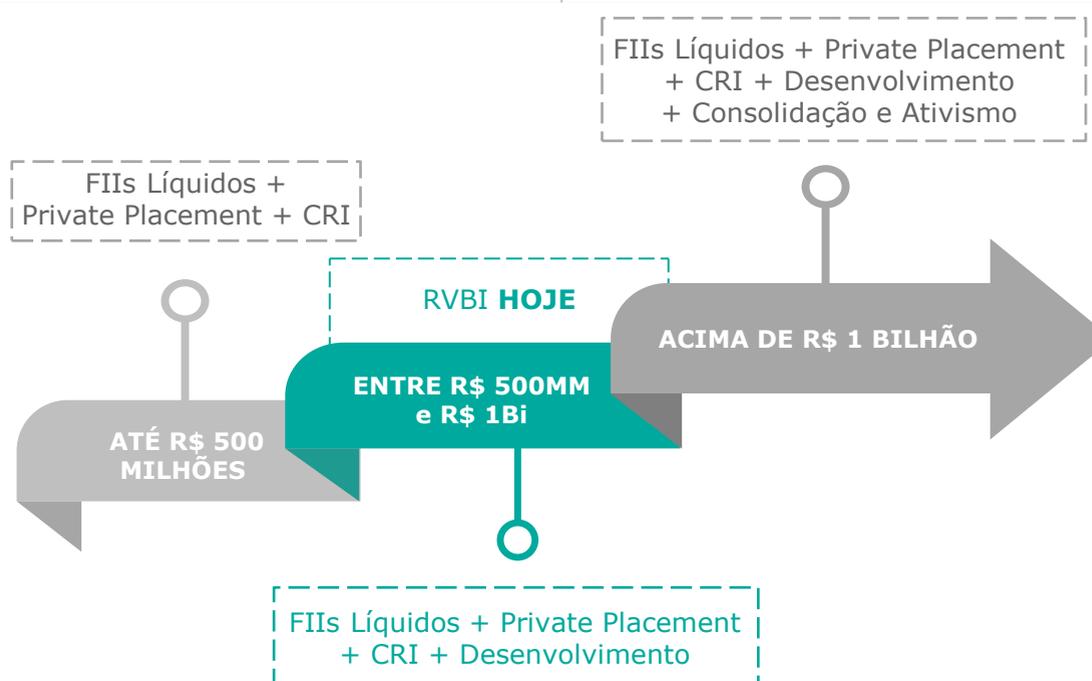
VISÃO ESTRATÉGICA

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)** FIIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIIs listados;
- (ii)** *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta ICVM 400;
- (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 – MAIO 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Patrimônio Líquido | R\$ 862,0 milhões | R\$ 83,89 /cota |
| Valor de Mercado | R\$ 781,0 milhões | R\$ 76,00 /cota |
| P / B | 0,91x | |
| Alocação da Carteira¹: | | |
| FII (% do PL) | 76,8% | |
| CRI (% do PL) | 21,3% | |



**VOLUME MÉDIO
DIÁRIO NEGOCIADO
NO MÊS**

R\$ 3,5 milhões



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,75



**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,12/cota



**NÚMERO DE
COTISTAS**

42.486

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O investidor que se ativer apenas à variação do IFIX pode chegar à conclusão de que maio foi um mês relativamente tranquilo para o mercado, uma vez que o índice manteve-se praticamente estável, encerrando o mês em 3.382 pontos (+0,0% vs. Abril). Contudo, o último mês foi marcado por volatilidade forte dos ativos de renda variável em geral – e os FIIs não foram exceção – em função de fatores macroeconômicos domésticos e externos.

Ao decompor o IFIX entre Tijolo¹ e Papel¹ fica fácil visualizar essa dinâmica. O primeiro, composto pela propriedade direta de imóveis variou mais uma vez negativamente (-0,5%), enquanto os fundos de CRI, mais defensivos e com caráter mais próximo da renda fixa variaram positivamente (+0,6%), o que resultou em IFIX praticamente estável. O movimento do mês aprofunda o que já vinha sendo observado nos primeiros meses de 2023. Os FIIs de tijolo seguem como os mais afetados pela deterioração das expectativas macroeconômicas mesmo com os cortes recentes da Taxa Selic. No acumulado do ano, os FIIs de tijolo apresentam alta de apenas +0,9% vs. +3,5% dos fundos de papel. Contudo, apesar de ambos acumularem retorno ligeiramente positivo, um recorte mais recente permite afirmar que ambos os segmentos encontram-se sob pressão de desvalorização diante da alta dos juros futuros desde meados de março. Isso se dá especialmente por que o mercado vêm revelando preocupações crescentes com a situação fiscal brasileira, uma vez que o governo tem encontrado dificuldades em aprovar no congresso projetos que ampliam a arrecadação como o fim da desoneração da folha de pagamento de setores específicos da economia, novos impostos, revisão de incentivos, dentre outras iniciativas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Em paralelo, o executivo também não tem sido capaz de sinalizar uma agenda clara de cortes do orçamento para os próximos anos. Assim, a sombra do déficit público que marca o orçamento brasileiro há praticamente uma década se mantém e os agentes de mercado já demonstram desconfiança acerca da capacidade do governo com déficit-zero em 2025, conforme planejado. Como consequência, os títulos públicos negociados no mercado secundário se desvalorizam e drenam o capital disponível para ativos de risco. Para ilustrar, as NTN-B foram negociadas no último mês em patamar entre IPCA+6,2% e IPCA+6,4% a.a. a depender da data de vencimento, o que reduz sensivelmente a atratividade dos fundos imobiliários, que passam por uma reprecificação para manter sua remuneração atrativa. Em complemento, a agenda internacional não contribui para arrefecer a pressão doméstica. Lá fora, o mercado segue de olho na postergação do corte de juros pelo Federal Reserve (Fed), o banco central dos EUA. O mercado esperava que o BC americano começasse a cortar juros em março, o que só deve ocorrer em setembro ou até novembro, reduzindo o espaço para uma eventual queda das taxas das NTN-B, por exemplo.

Assim, como de praxe em momentos de maior volatilidade macroeconômica, os FIIs sofrem e os fundos de tijolo sofrem mais. Isso se reflete sobre o portfólio do RVBI, que recuou -0,3% em maio, uma vez que os fundos de tijolo compõem a maior parte de nosso portfólio (aprox. 57%), vs. cerca de 40% em FIIs de CRI e CRI diretamente. Assim, diante deste cenário seguiremos reduzindo nossa exposição a tijolo que era superior a 65% quando encerramos o processo de consolidação de BLMR, BLMC, MORE e MORC em março, ampliando nossa exposição a ativos de papel, buscando algo como 60% a 65% até o final do ano, reconhecendo o caráter defensivo da estratégia. No mais, mesmo com a performance abaixo do *benchmark* no último mês, o Fundo segue superando com folga o IFIX desde seu início em fev/2020 (+19,3% vs. +10,6%), viabilizando assim a manutenção da estabilidade dos rendimentos mensalmente distribuídos.

Acerca deste tema, mantivemos mais uma vez os rendimentos em R\$ 0,75/cota, o que representa 11,8% de *dividend yield* sobre o valor de mercado do Fundo. Este patamar de rendimento estável está acima dos FoFs/Multiestratégia com perfil semelhante em termos de patrimônio líquido e estratégia e, portanto, acreditamos que poderá ser um catalizador para uma possível valorização das cotas no futuro na medida em que aprofundamos nossa gestão após o processo de consolidação de outros fundos e absorção de mais de 30 mil novos cotistas. Acerca do giro de carteira, aprox. R\$ 6 milhões em maio, reduzimos o ritmo em relação ao mês anterior, quando mais de R\$ 70 milhões foram negociados em ativos. Isso porque o alto volume do mês anterior já havia acelerado o planejamento de giro de carteira, bem como a volatilidade maior nos levou a reduzir o ritmo de vendas para evitar a alienação de ativos abaixo do seu valor potencial. No mais seguiremos implantando a estratégia de alocação, gestão e distribuição apresentada aos cotistas nos últimos meses, acelerando agora nossa alocação em papel e mantendo/expandindo posições em tijolo com forte caráter fundamentalista em termos de valor.

EXPOSIÇÃO RIO GRANDE DO SUL

COMUNICADO DE SOLIDARIEDADE DO TIME VBI EM FACE À TRAGÉDIA NO SUL DO PAÍS

Neste momento de profunda tristeza e desafio, o time VBI expressa sua consternação, solidariedade e apoio à toda a população da área afetada pela recente tragédia.

Atualização sobre os Ativos com exposição na região:

FII MEZANINO ESTRUTURADO | R\$ 7,4 milhões – 0,9% do PL

Investimento FII Private Placement detentor de ativo imobiliário do segmento logístico em Nova Bassano – RS. Até o momento, a Gestão não possui conhecimento de danos provocados ao imóvel pelas chuvas.

CRI Dwell | R\$ 9,4 milhões – 1,1% do PL

Empreendimento em Torres-RS não foi impactado pelas chuvas. Ao longo de maio será realizado um acompanhamento próximo ao empreendedor para entender os impactos na demanda pelo ativo.

CRI Medabil Sub. e Sênior | R\$ 5,7 milhões – 0,7% do PL

Até o momento, a Gestão não possui conhecimento de danos provocados ao imóvel pelas chuvas. Operação encontra-se com locatário sem pagar aluguel, mas isso antecede o evento no RS em função do pedido de recuperação judicial iniciado pela empresa em março. Atualmente a operação encontra-se em litígio judicial no que se refere à retomada do pagamento de aluguel e os trâmites necessários para que os detentores dos CRI acessem o seguro-fiança. Uma vez que esta operação anteriormente pertencia ao BLMC e já era público o pedido de recuperação judicial, o CRI em nosso balanço está hoje marcado pelo valor exato do seguro-fiança, respeitada toda a estrutura de subordinação.

CRI Cortel | R\$ 5,0 milhões – 0,6% do PL

Nenhum dos ativos da Cortel foram atingidos pelos eventos climáticos decorridos na região. Em particular, os ativos de Canoas e Cachoeirinha, que se encontram em cidades atingidas pelas enchentes, se localizam em regiões da cidade que não foram alagadas. Não houve nenhuma solicitação de alongamento da dívida ou outros waivers em relação a esta operação.

CRI Souza Cruz I e II | R\$ 2,9 milhões – 0,3% do PL

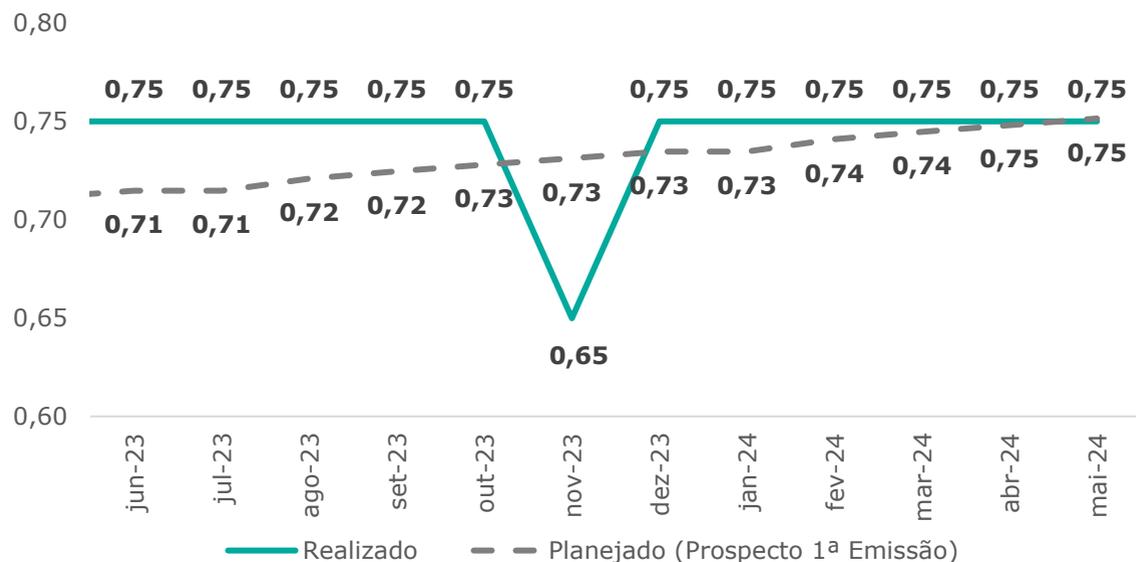
Devedor confirmou que o imóvel não foi impactado. Não houve nenhuma solicitação de alongamento da dívida ou outros waivers em relação a esta operação.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

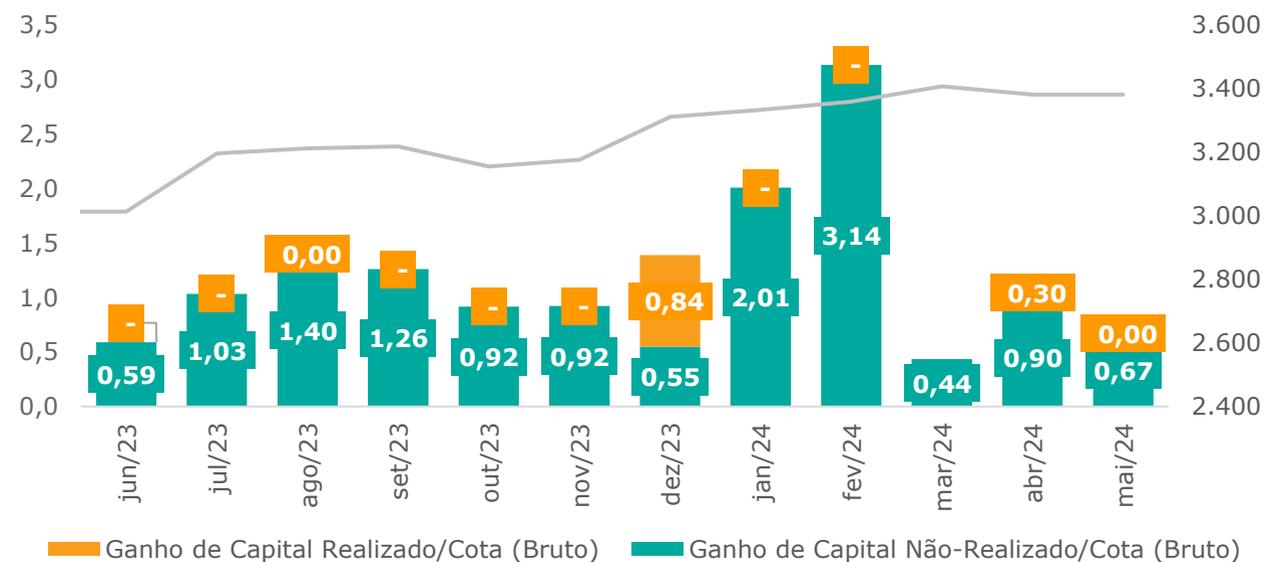
Com base no resultado de abril, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,67/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, o que em nossa visão, além de ser ineficiente sob o ponto de vista tributário exige a venda prematura de ativos que ainda não atingiram seu potencial de valorização.

Cabe destacar que este é apenas um indicativo com base em nossa leitura de mercado atual, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



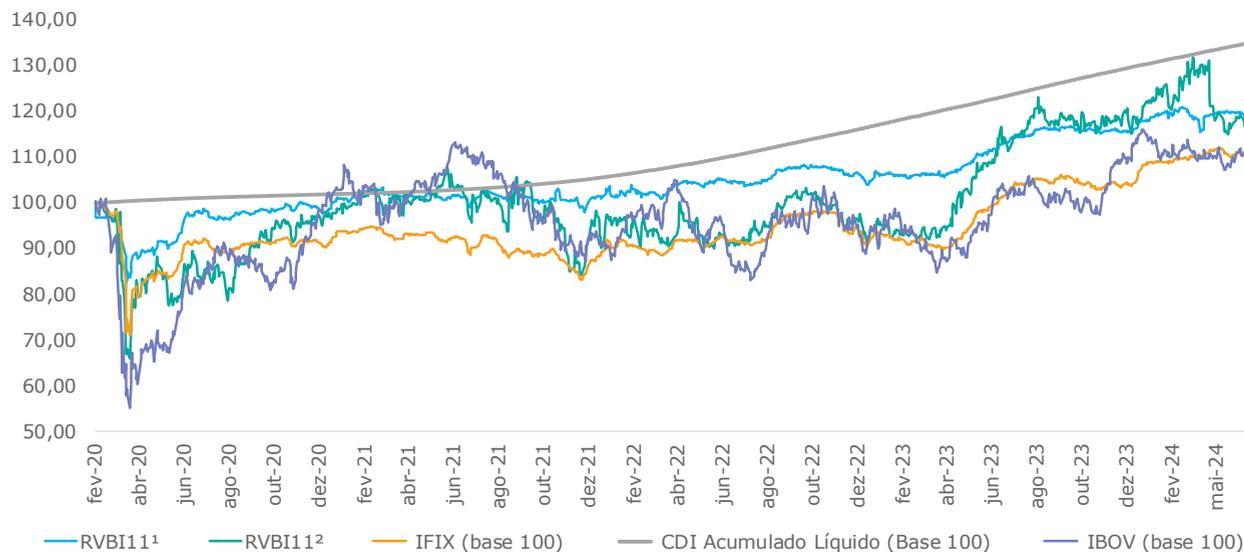
EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



RENDIMENTOS



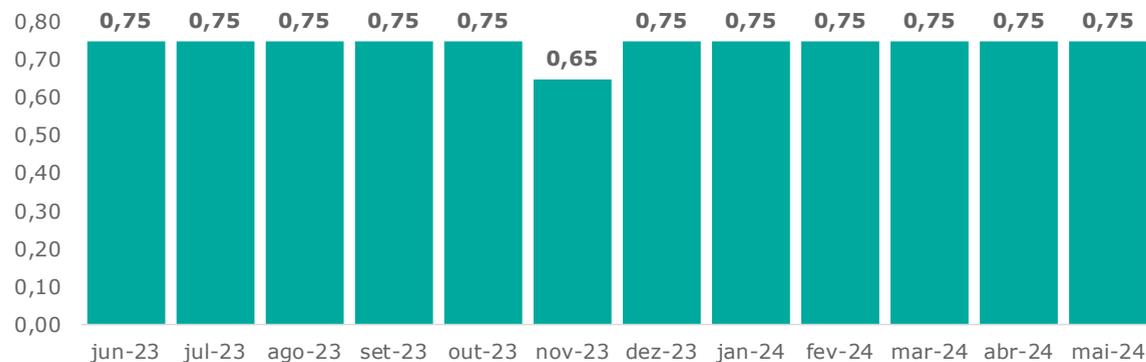
PERFORMANCE ACUMULADA



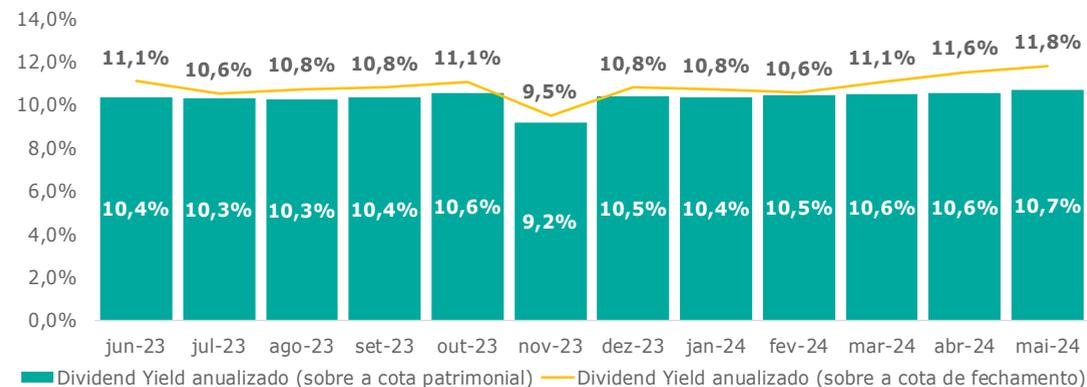
| | Maio/24 | 2024 | 12 meses | Desde o Início ³ |
|---------------------------------------|---------|-------|----------|-----------------------------|
| IFIX | 0,0% | +2,1% | +12,2% | +10,6% |
| Patrimônio Líquido⁴ | -0,3% | +1,3% | +7,5% | +19,3% |
| Cota^{4,5} | -1,4% | -4,2% | +7,5% | +16,0% |

³Desde fevereiro de 2020; ⁴Considera as distribuições acumuladas dos respectivos períodos; ⁵Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)

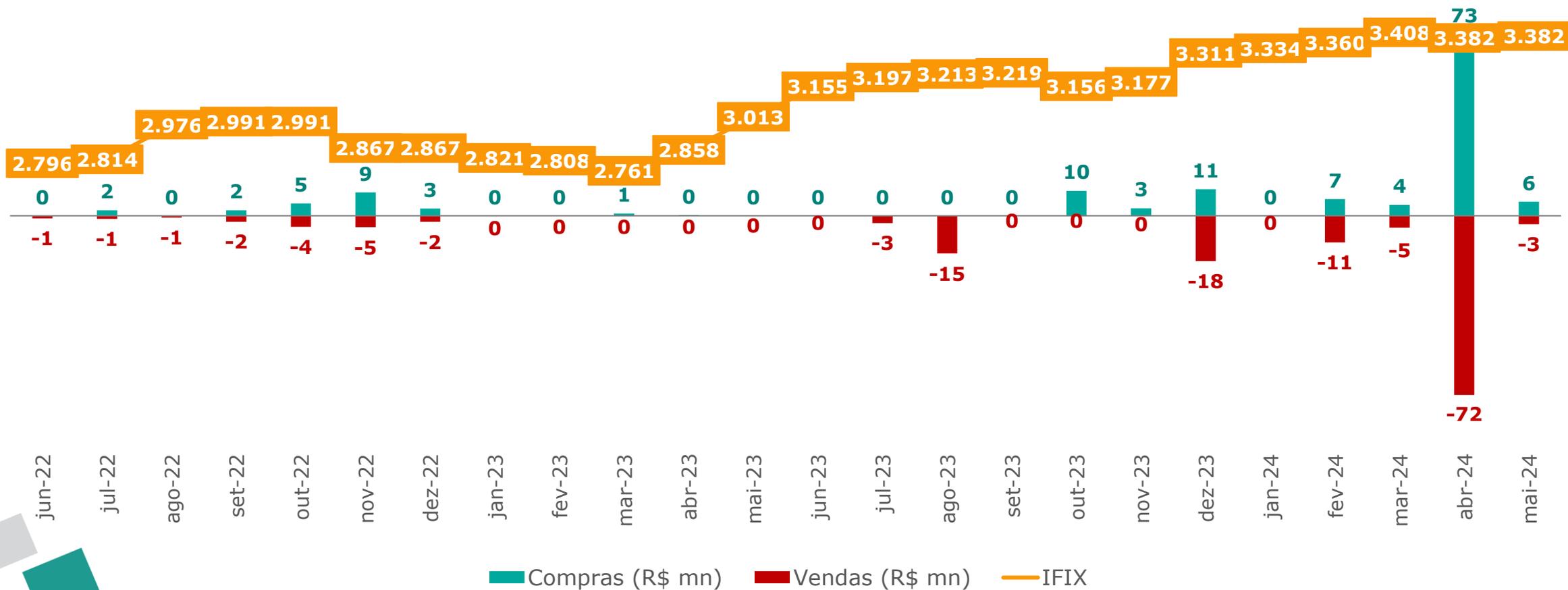


DIVIDEND YIELD



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)

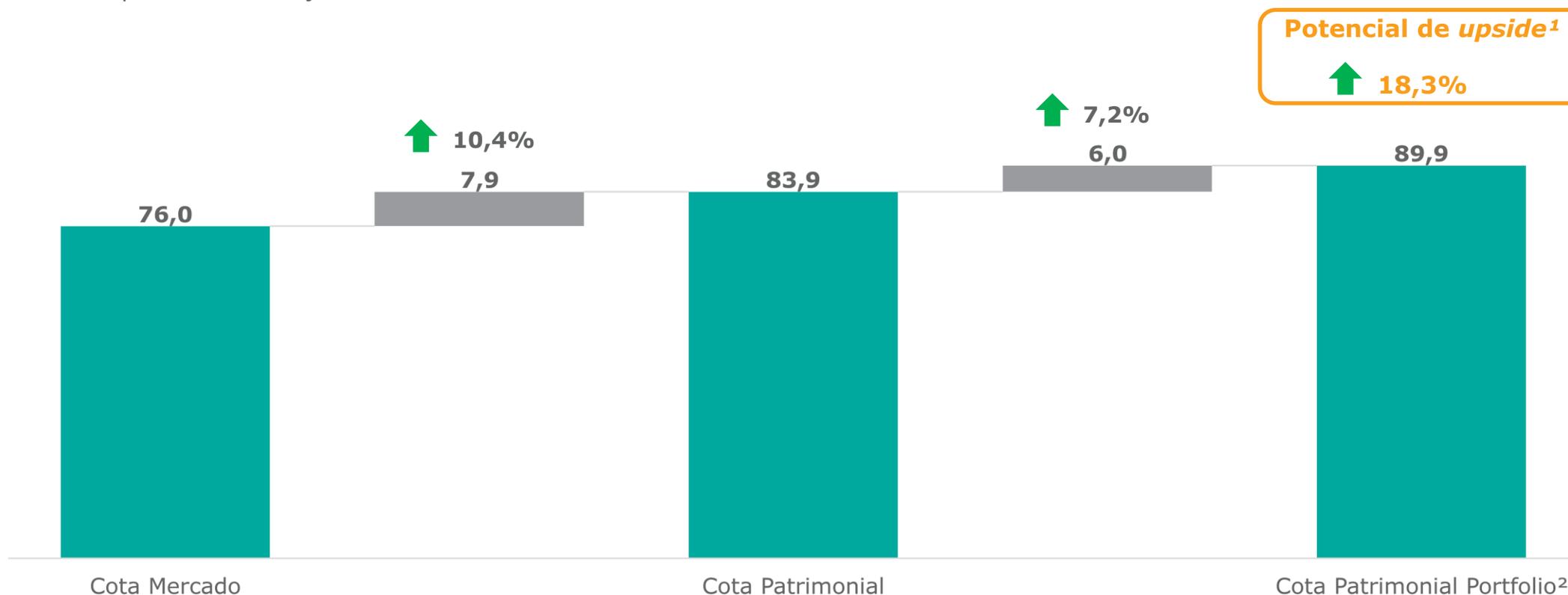




RENTABILIDADE

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.

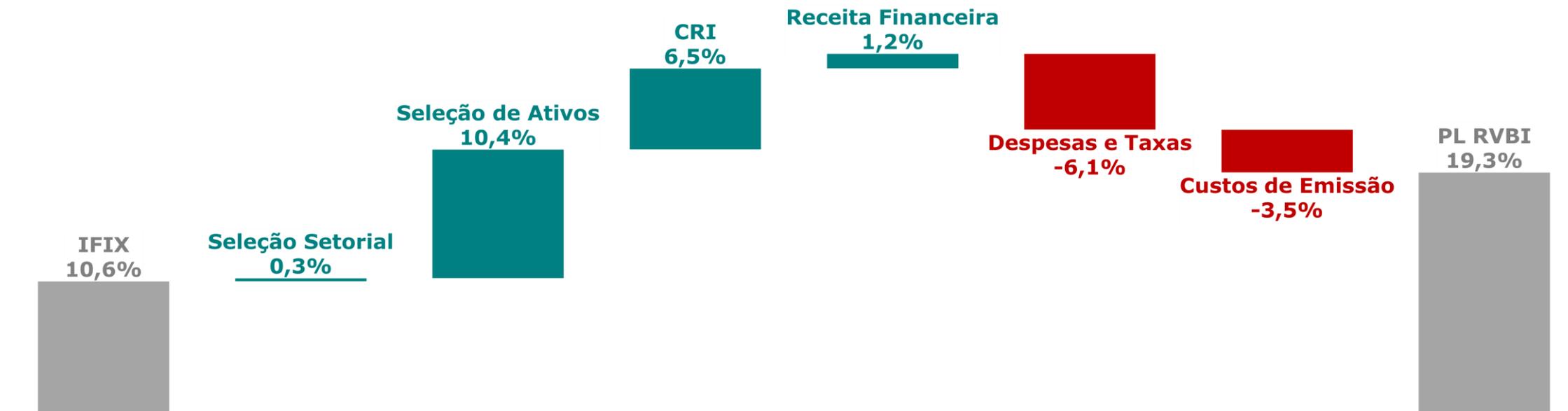




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/05/2024, o IFIX acumulou alta de +10,6%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +19,3% - esta diferença de +8,7 p.p. equivale a alpha de 870 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.



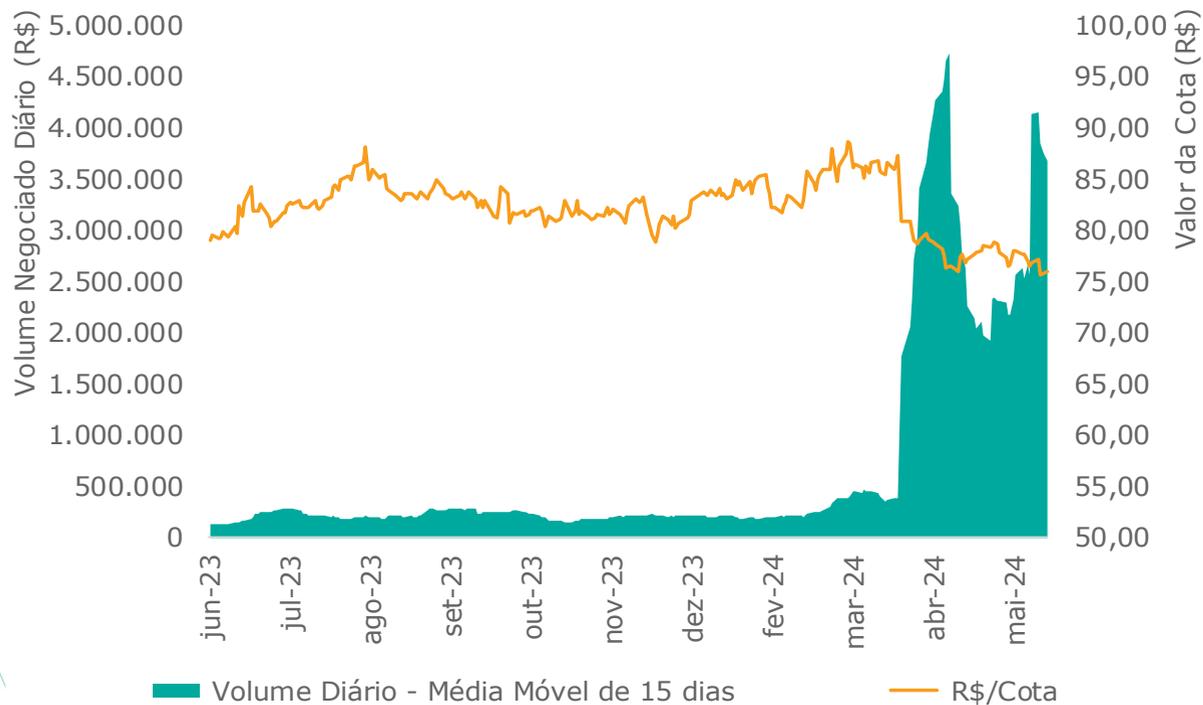
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



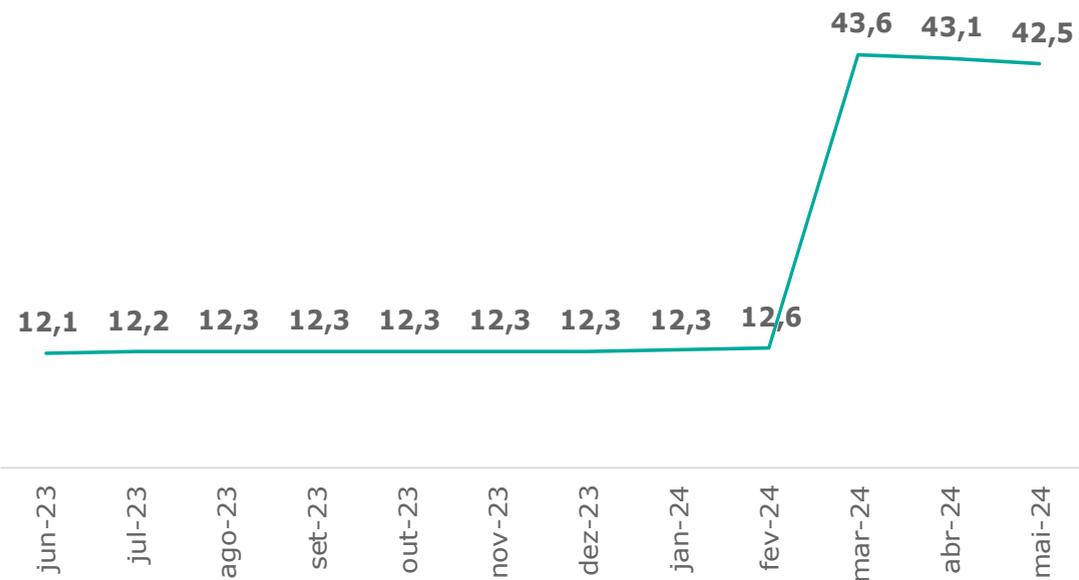
LIQUIDEZ

**ADTV de R\$ 3,5 milhões
(9,5% do market cap a.m.)**

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | MAI-24 | R\$/cota | ACUM. 2024 | ACUM. 12M |
|--|------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Rendimento com FIIs | 4.868.430 | 0,47 | 15.942.630 | 22.603.171 |
| Receita de ganho de capital | 10.526 | 0,00 | 3.051.370 | 3.567.987 |
| Receita com CRI | 2.364.192 | 0,23 | 7.788.402 | 8.626.621 |
| Receitas - Total | 7.243.147 | 0,70 | 26.782.402 | 34.797.778 |
| Despesas Operacionais | (716.485) | (0,07) | (1.411.405) | (2.278.432) |
| Outras Despesas | 0 | 0,00 | 0 | 0 |
| Despesas - Total | (716.485) | (0,07) | (1.411.405) | (2.278.432) |
| Resultado Operacional | 6.526.662 | 0,64 | 25.370.997 | 32.519.346 |
| Resultado Financeiro Líquido | 231.175 | 0,02 | 994.929 | 1.351.217 |
| Lucro Líquido | 6.757.837 | 0,66 | 26.365.927 | 33.870.563 |
| Reserva de Lucro | 949.172 | 0,09 | (1.007.018) | (1.095.654) |
| Resultado Distribuído RVBI11 | 7.707.009 | 0,75 | 25.281.027 | 32.697.027 |
| Resultado Distribuído Por Cota RVBI11 | 0,75 | | 3,75 | 8,90 |
| Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14 | 0,00 | | 0,10 | 0,10 |

CARTEIRA DE ATIVOS

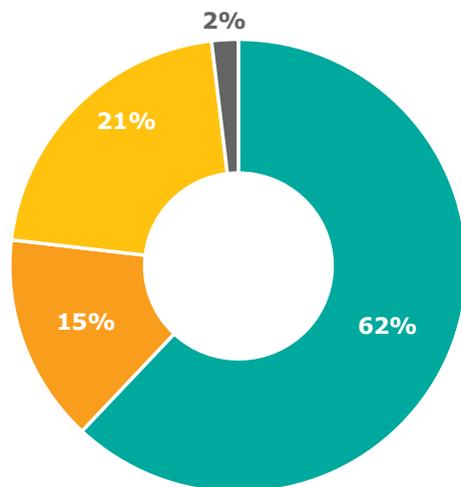


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 98,1% do patrimônio líquido do Fundo.

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

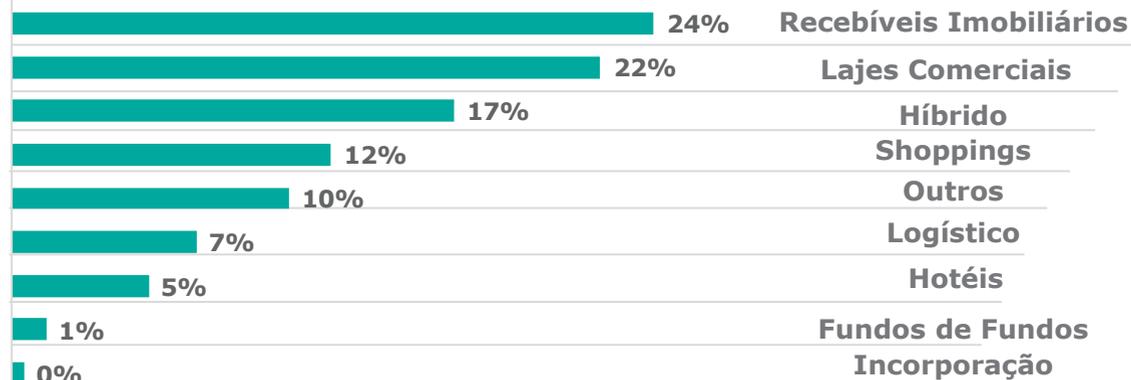
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)

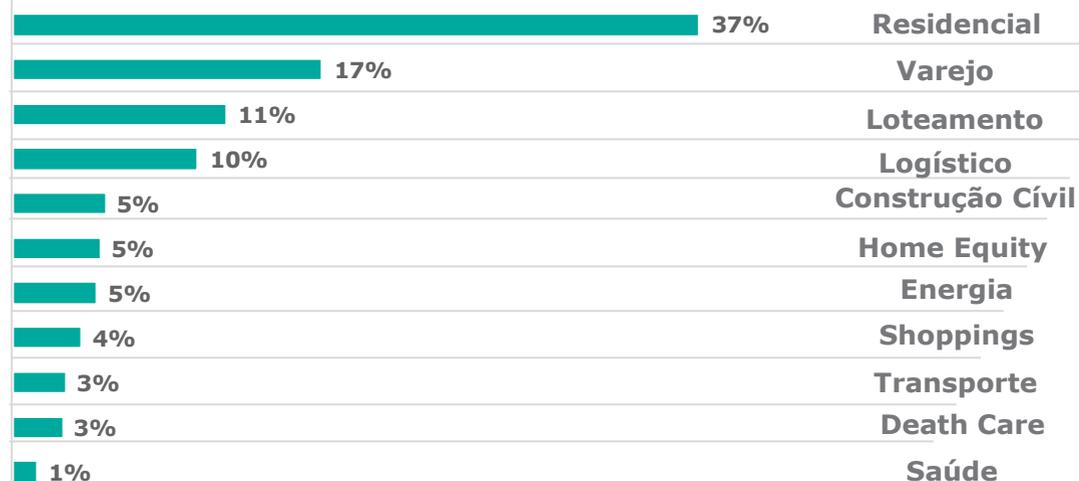


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)



EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

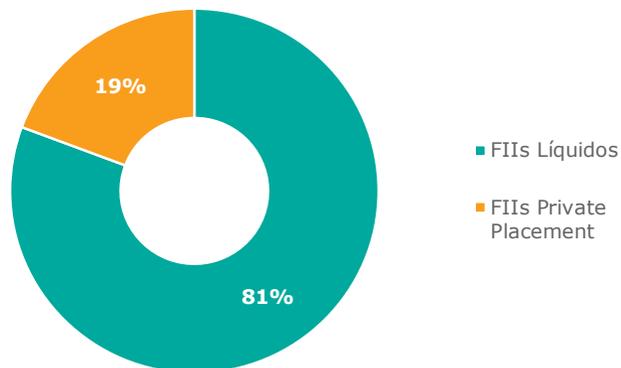


CARTEIRA DE FII

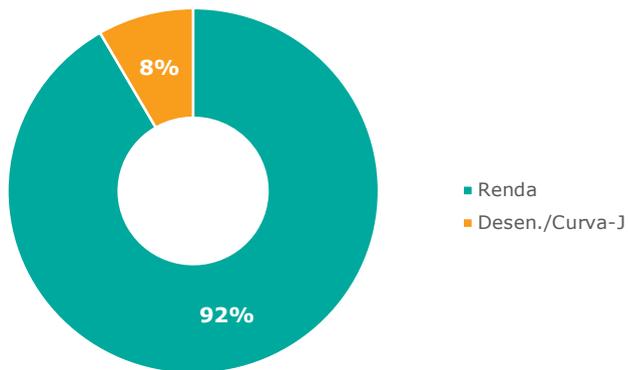


Alocação total de **R\$ 662,4 MM**, que representa **76,8%** do patrimônio líquido do Fundo

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

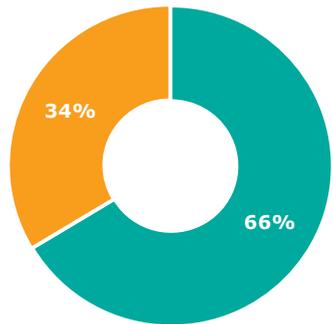
| | | |
|--|-------|-------|
| FII Líquidos TRXF11 | 68,3 | 10% |
| FII Líquidos PVBI11 | 67,9 | 10% |
| FII Private Placement PRIME HOTELS FII | 31,4 | 5% |
| FII Líquidos GAME11 | 27,2 | 4% |
| FII Líquidos MCHY11 | 26,4 | 4% |
| FII Líquidos CPSH11 | 25,5 | 4% |
| FII Líquidos MGR11 | 24,7 | 4% |
| FII Líquidos GZIT11 | 23,4 | 4% |
| FII Private Placement PRAZO FII | 21,1 | 3% |
| FII Líquidos VGRI11 | 16,7 | 3% |
| FII Private Placement HD0F11 | 14,0 | 2% |
| FII Líquidos BPML11 | 13,1 | 2% |
| FII Líquidos BICE11 | 13,1 | 2% |
| FII Líquidos GARE11 | 12,8 | 2% |
| FII Líquidos HREC11 | 12,6 | 2% |
| FII Líquidos TEPP11 | 12,3 | 2% |
| FII Líquidos XPML11 | 11,8 | 2% |
| FII Líquidos NEWL11 | 11,8 | 2% |
| FII Private Placement RBR OFFICES | 11,0 | 2% |
| FII Líquidos KIVO11 | 10,3 | 2% |
| FII Líquidos BLMG11 | 10,3 | 2% |
| FII Líquidos RBHG11 | 9,7 | 1% |
| FII Líquidos KNIP11 | 9,3 | 1% |
| FII Líquidos AIEC11 | 7,7 | 1% |
| FII Líquidos RBRL11 | 7,7 | 1% |
| FII Líquidos JSRE11 | 7,5 | 1% |
| FII Líquidos CVBI11 | 7,5 | 1% |
| FII Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII | 7,4 | 1% |
| FII Private Placement MMVE11 | 7,4 | 1% |
| FII Líquidos APTO11 | 7,3 | 1% |
| FII Líquidos HGCR11 | 6,8 | 1% |
| FII Líquidos ASMT11 | 6,7 | 1% |
| FII Líquidos TVRI11 | 6,4 | 1% |
| Outros FII Líquidos | 105,2 | 15,9% |

CARTEIRA DE CRI



Alocação total de **R\$ 183,5 MM**, que representa **21,3%** do patrimônio líquido do Fundo

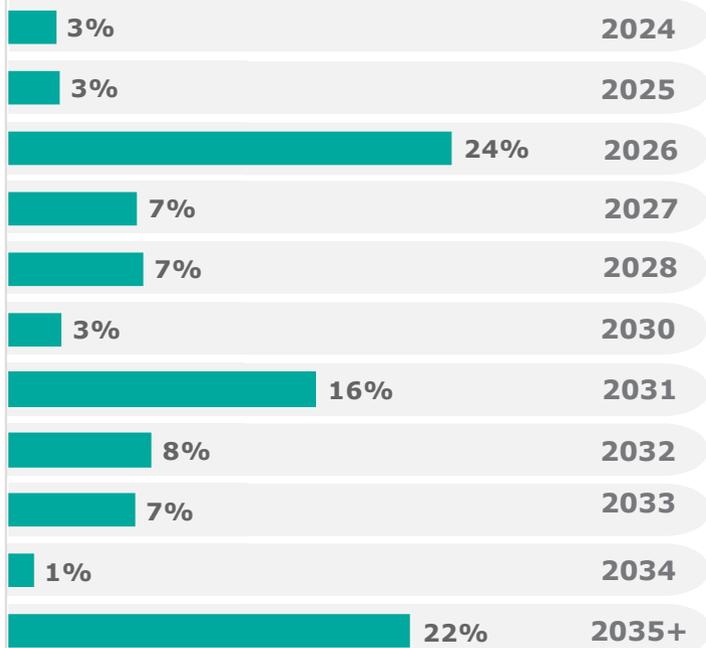
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



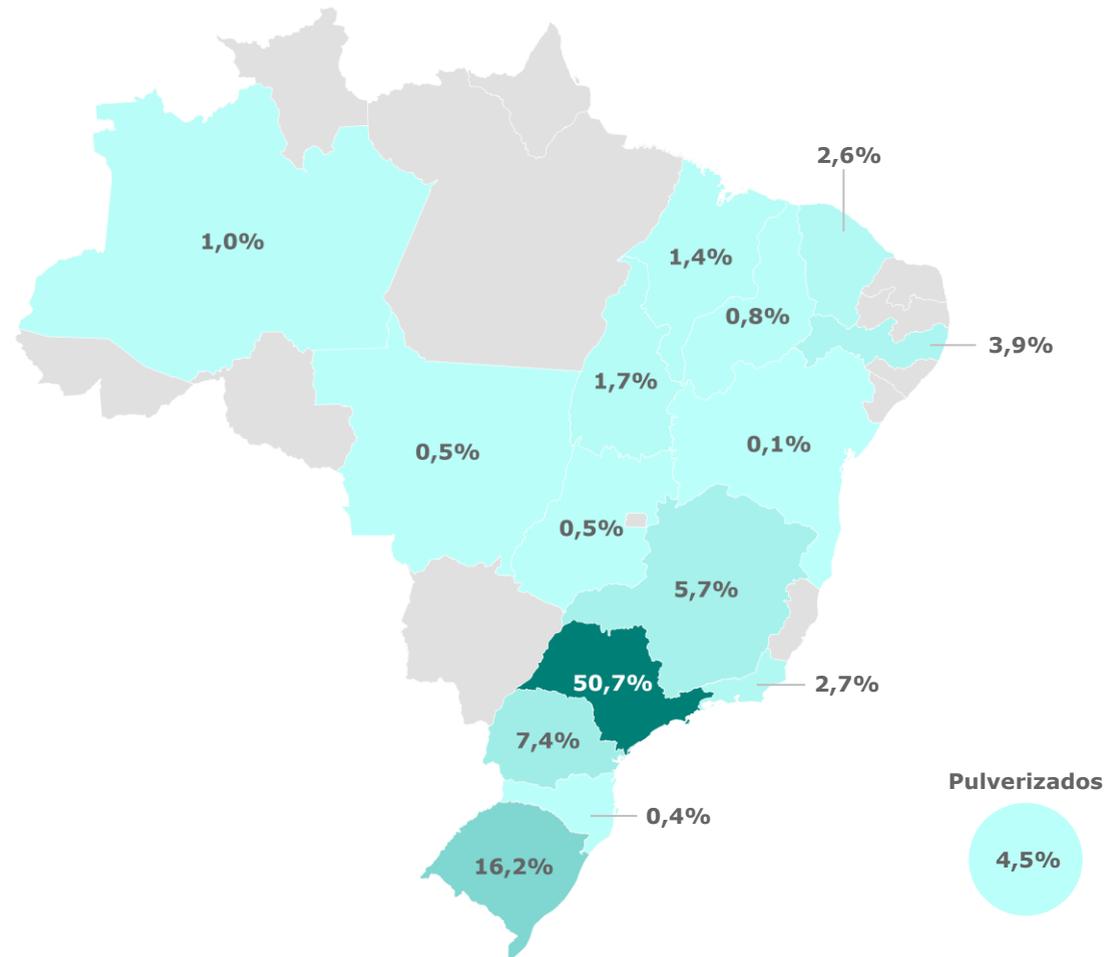
- IPCA
- CDI

| | Taxa MTM a.a. | Taxa Aq a.a. | Prazo Médio (Anos) |
|-------|---------------|--------------|--------------------|
| IPCA+ | 10,9% | 10,3% | 3,3 |
| CDI+ | 4,6% | 5,0% | 2,9 |

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 67,7 milhões (1/2)

| 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 You | 13,3 | 1,5% | SP | Vert | 21L0329277 | CDI | 4,3% | 4,3% | 3,8% | 2,3 | nov-26 | FD |
| CRI Dwell | 9,4 | 1,1% | RS | Província Sec. | 22E0886427 | IPCA | 10,0% | 13,0% | 13,6% | 1,9 | mai-28 | AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD |
| CRI BIT II | 9,3 | 1,1% | SP | Habitasec | 22J1411297 | CDI | 5,5% | 6,1% | 5,5% | 2,2 | out-26 | AFI, Coobrigação, CFRCV, FD |
| CRI Caparaó | 6,0 | 0,7% | MG | Virgo | 22H0028631 | CDI | 6,0% | 6,6% | 6,5% | 1,6 | fev-26 | AFI, AFS, FS, CFRCV, FR, FO, FD |
| CRI Vitacon Sênior I | 5,5 | 0,6% | SP | Virgo | 22F0236430 | CDI | 4,5% | 5,0% | 4,4% | 1,9 | mai-26 | AFI, AFS, FS, CFRCV, FO, FD |
| CRI Minas Brisa | 3,9 | 0,5% | MG | ORE Sec. | 21I0912120 | IPCA | 7,5% | 6,9% | 7,8% | 1,1 | set-26 | AFS, CFRCV, Coobrigação, FS, FR |
| CRI Canopus I | 3,4 | 0,4% | SP | Travessia Sec. | 20J0909894 | IPCA | 6,0% | 7,7% | 8,6% | 4,9 | jan-36 | PC, PDC, FR |
| CRI Colmeia Living Garden | 3,2 | 0,4% | CE | Habitas Sec. | 21C0731381 | IPCA | 11,5% | 13,1% | 14,1% | 0,7 | fev-25 | AFI, AFS, CFRCV, 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



RESIDENCIAL | R\$ 67,7 milhões (2/2)

| 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 Manhattan II | 2,8 | 0,3% | CE, PI | Habita Sec. | 20L0870667 | IPCA | 12,0% | 19,5% | 20,6% | 1,0 | dez-24 | AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD |
| CRI BIT | 2,7 | 0,3% | SP | Habita Sec. | 22J1411295 | CDI | 5,5% | 6,1% | 6,0% | 2,2 | out-26 | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD |
| CRI You 2 | 2,0 | 0,2% | SP | Vert | 21L0329279 | CDI | 4,3% | 4,3% | 4,8% | 2,3 | nov-26 | AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD |
| CRI Helbor 97 | 1,9 | 0,2% | SP | Bari Sec | 21K0938679 | CDI | 2,5% | 3,9% | 2,5% | 0,2 | nov-24 | AFS |
| CRI Colmeia Ponta Negra | 1,9 | 0,2% | AM | Habita Sec. | 21C0731447 | IPCA | 11,5% | 18,2% | 19,1% | 0,7 | fev-25 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Helbor | 1,0 | 0,1% | SP | Bari Sec | 22F0715946 | CDI | 2,3% | 2,9% | 2,9% | 1,5 | jun-27 | AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FD |
| CRI Embraed | 0,8 | 0,1% | SC | Habita Sec. | 20F0870073 | CDI | 5,5% | 6,1% | 6,0% | 1,2 | ago-26 | AFI, CFRCV, AVS |
| CRI Canopus II | 0,4 | 0,0% | SP | Virgo | 18J0698011 | IPCA | 9,0% | 9,1% | 9,3% | 1,9 | mai-28 | PC, 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



VAREJO | R\$ 30,5 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 Primato | 14,1 | 1,6% | PR | Bari Sec | 22C0750182 | CDI | 4,5% | 4,8% | 4,3% | 4,8 | abr-32 | AFI, CFRCV, FS, FR |
| CRI GPA V | 13,1 | 1,5% | SP, PE | Opea | 23F2433792 | IPCA | 6,6% | 7,2% | 7,8% | 5,6 | jul-38 | AFI, AFA, CFRCV, FS, FR, FD |
| CRI GPA | 2,5 | 0,3% | SP | Bari Sec | 20H0695880 | IPCA | 5,0% | 8,2% | 9,4% | 4,7 | ago-35 | AFI, AFS, CFRCV |
| CRI TRX | 0,8 | 0,1% | SP, BA, MS e PI | Bari Sec. | 20E0031084 | IPCA | 5,8% | 6,3% | 7,5% | 4,8 | mai-35 | AFI, AFS, CFRCV, FR, FD |

LOTEAMENTO | R\$ 21,1 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 Capuava | 14,2 | 1,6% | SP | ORE Sec. | 21H0891311 | IPCA | 12,0% | 12,8% | 12,4% | 3,4 | ago-31 | AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD |
| CRI BRDU V | 3,6 | 0,4% | MT, GO, SP, MG | True Sec. | 21L0905775 | IPCA | 8,8% | 8,8% | 11,7% | 2,9 | nov-33 | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD |
| CRI Tocantins II | 3,3 | 0,4% | TO | Virgo | 21C0482259 | IPCA | 7,5% | 6,8% | 9,3% | 1,4 | fev-28 | AFS, CFRCV, 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



LOGÍSTICO | R\$ 18,3 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 Ceratti & Magna | 8,8 | 1,0% | SP | Virgo | 22E0120555 | IPCA | 8,5% | 9,3% | 9,8% | 1,7 | mai-27 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Medabil Sênior | 5,4 | 0,6% | RS | Virgo | 22A0414381 | IPCA | 8,0% | 10,3% | 10,4% | 5,1 | jan-37 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Souza Cruz I | 1,5 | 0,2% | RS | Virgo | 17I0142307 | IPCA | 6,0% | 7,4% | 6,9% | 1,6 | set-27 | AFI, FD |
| CRI Souza Cruz II | 1,5 | 0,2% | RS | Virgo | 17I0142635 | IPCA | 6,0% | 7,6% | 6,9% | 1,6 | set-27 | AFI, FD |
| CRI Yazaki | 0,9 | 0,1% | PE | Planeta Sec. | 21B0527235 | IPCA | 9,2% | 9,5% | 10,4% | 3,9 | jun-33 | AFS, FS, FR, FD |
| CRI Medabil Sênior | 0,3 | 0,0% | RS | Virgo | 22A0414381 | IPCA | 8,0% | 10,4% | 10,4% | 5,1 | jan-37 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Medabil Sub | 0,0 | 0,0% | RS | Virgo | 22A0423267 | IPCA | 10,5% | 0,0% | 0,0% | 6,4 | jan-37 | AFI, CFRCV, FR, FD |

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,2 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 Melhoramentos | 9,2 | 1,1% | SP | True Sec. | 21I0892057 | IPCA | 8,1% | 8,0% | 8,6% | 3,0 | 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



HOME EQUITY | R\$ 8,7 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 Sênior II | 3,8 | 0,4% | Diversos | Virgo | 21H0001650 | IPCA | 7,0% | 9,2% | 9,7% | 4,6 | jun-36 | AFI, FR, FD |
| CRI Wimo Sênior | 1,9 | 0,2% | Diversos | Virgo | 21D0779652 | IPCA | 7,5% | 9,4% | 8,0% | 4,5 | jan-36 | AFI, FR, FD |
| CRI Wimo Sênior III | 1,7 | 0,2% | Diversos | Vert | 21J0856001 | IPCA | 7,0% | 6,8% | 7,2% | 5,1 | ago-36 | AFI, CFRCV, PDC, FS, FR |
| CRI Wimo IV | 1,1 | 0,1% | Diversos | Virgo | 22B0914263 | IPCA | 8,0% | 8,7% | 9,3% | 4,9 | jan-37 | AFI, FR, FD |
| CRI Cashme Sênior | 0,2 | 0,0% | Diversos | Planeta Sec. | 21D0733780 | IPCA | 5,5% | 6,1% | 6,1% | 1,6 | out-28 | AFI, FD |

ENERGIA | R\$ 8,4 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 Athon | 5,4 | 0,6% | RJ, MA | True Sec. | 21G0864339 | IPCA | 6,5% | 8,3% | 8,9% | 3,9 | ago-33 | AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD |
| CRI Elleven II | 3,0 | 0,3% | SP | Opea | 23L2510335 | IPCA | 13,0% | 13,1% | 13,3% | 4,8 | dez-38 | DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCV, 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



SHOPPINGS | R\$ 6,9 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 Shopping Alegria 2 - 313 | 5,0 | 0,6% | SP | Habita Sec. | 21L0868658 | IPCA | 13,0% | 14,2% | 14,8% | 3,1 | nov-31 | AFI, CFRCV, PDC, FS, FR |
| CRI Shopping Alegria 2 | 1,8 | 0,2% | SP | Habita Sec. | 21L0868593 | IPCA | 13,0% | 14,2% | 14,8% | 3,1 | nov-31 | AFI, CFRCV, PDC, FS, FR |

TRANSPORTE | R\$ 5,3 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 | 5,3 | 0,6% | SP | REIT Sec. | 21G0707741 | IPCA | 8,0% | 13,2% | 13,8% | 2,5 | jan-30 | FS, Coobrigação, CFRCV, 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



DEATH CARE | 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 Cortel II | 1,9 | 0,2% | RS | Opea | 22F1025672 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 4,9 | jul-34 | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD |
| CRI Cortel III | 1,9 | 0,2% | RS | Opea | 22F1025725 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 4,4 | jul-33 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Cortel II | 0,6 | 0,1% | RS | Opea | 22F1025673 | CDI | 4,6% | 4,6% | 4,6% | 4,8 | jul-34 | AFI, CFRCV, FR, FD |
| CRI Cortel III | 0,6 | 0,1% | RS | Opea | 22F1025727 | CDI | 4,2% | 4,2% | 4,2% | 4,4 | jul-33 | AFI, CFRCV, FR, FD |

SAÚDE | R\$ 2,5 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 | 2,5 | 0,3% | RJ | Planeta Sec. | 20B0817201 | IPCA | 4,8% | 8,7% | 8,1% | 4,6 | 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.

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.vbiroalestate.com



GESTÃO DE PORTFÓLIO



Clique aqui para acessar nossa
Política de Conflito de Interesses



PROCESSO DE INVESTIMENTO

1 PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado dado risco;
- Análise fundamentalista de cada fundo até o nível do ativo, com o suporte da vertical especializada neste setor na VBI;
- Alinhamento com visão macro da gestão;
- Construção de um pacote de análise para apreciação do comitê de investimentos.

2 APROVAÇÃO

- Visita in-loco junto aos gestores e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos ativos;
- Análise do mercado e indicadores demográficos e macroeconômicos da região dos ativos e do setor de atuação;
- Ponderação entre o aspecto imobiliário do fundo (liquidez dos ativos, facilidade para substituição dos locatários, valor de mercado resiliente) e o aspecto de ocupação dos ativos (qualidade de crédito dos locatários, força dos contratos de locação, prazo de vencimento e etc).

3 AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Checagem da satisfação dos parâmetros do investimento conforme análises feitas nas etapas de pré-análise e aprovação
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, renovação de contratos, inadimplência, necessidade de investimentos e performance das cotas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positiva ou negativamente no título de crédito.

← AVALIAÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO



| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| SÓCIO FUNDADOR : Ken Wainer | SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS: Rodrigo Abbud | COO: Sérgio Magalhães | SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO: Vitor Martins | SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS: Alexandre Bolsoni |
| HEAD DE AGRO: Giuliano Ricci | SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING: Giuliano Ricci | HEAD DE COMPLIANCE: Juliana Yassuda | SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS: Ricardo Vieira | PATRIA |

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\$ 10,5** 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

www.rvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



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.