

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

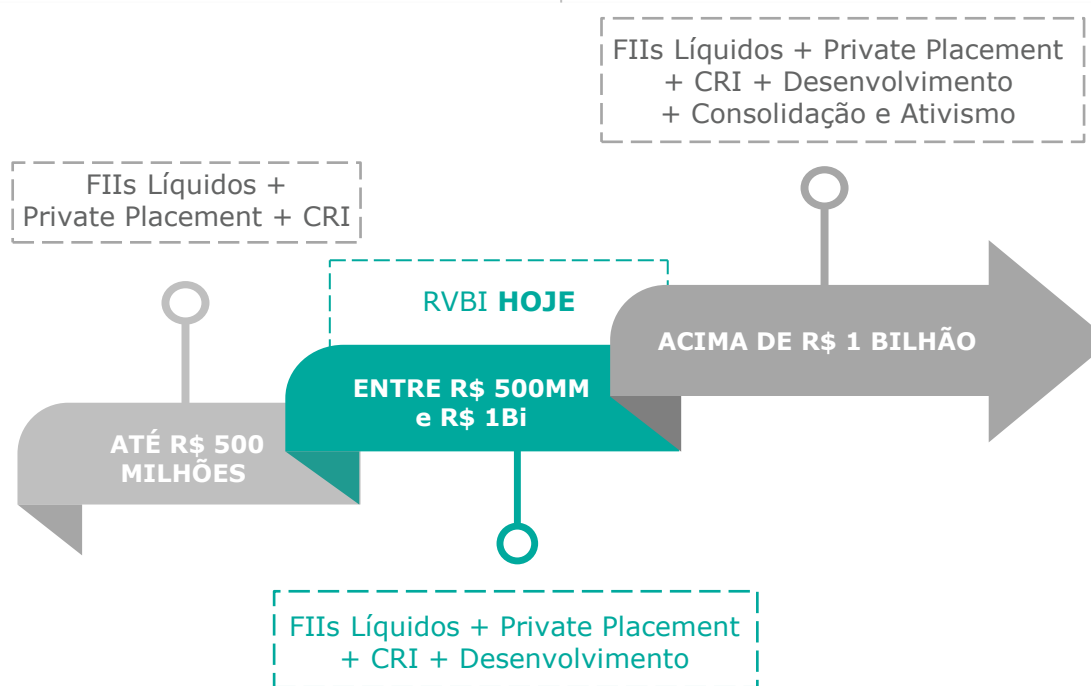
VISÃO ESTRATÉGICA

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

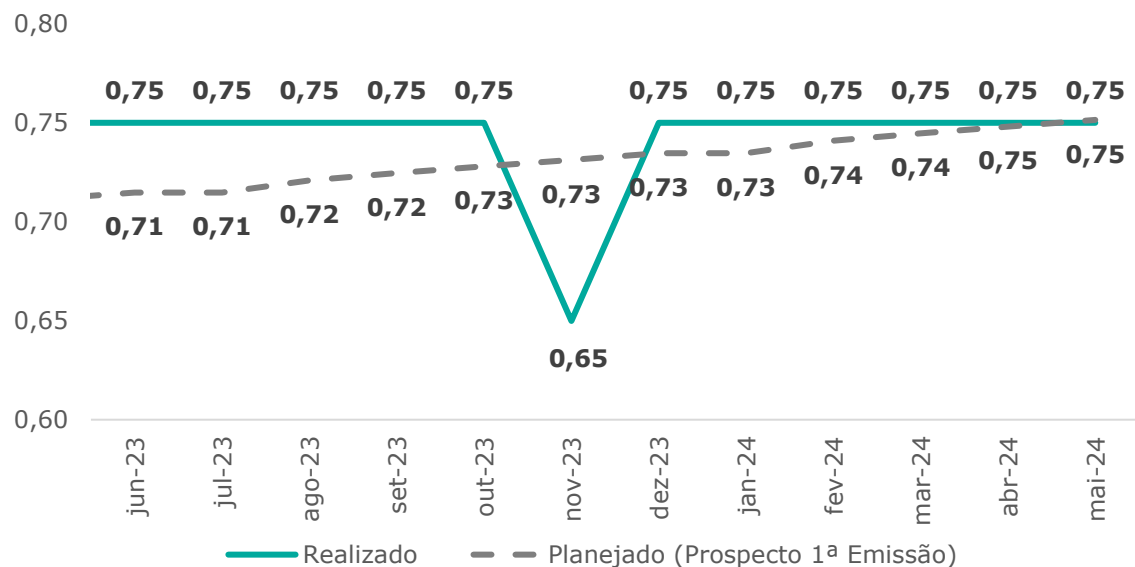
Devedor confirmou que o imóvel não foi impactado. Não houve nenhuma solicitação de alongamento da dívida ou outros waivers em relação a esta operação.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

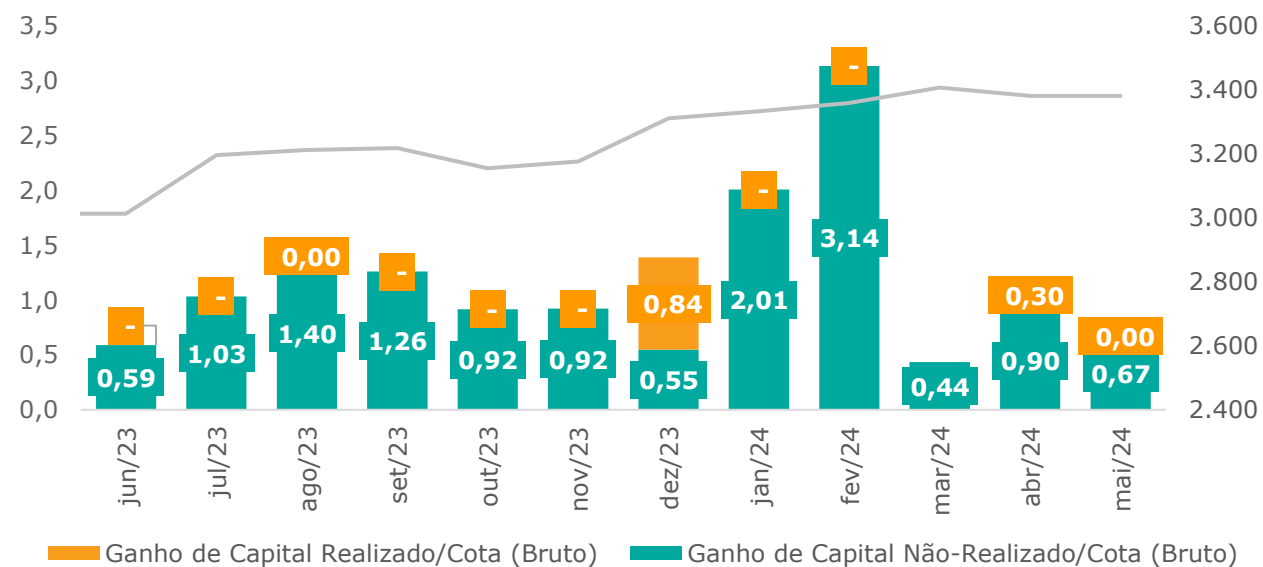
Com base no resultado de abril, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,67/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que 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



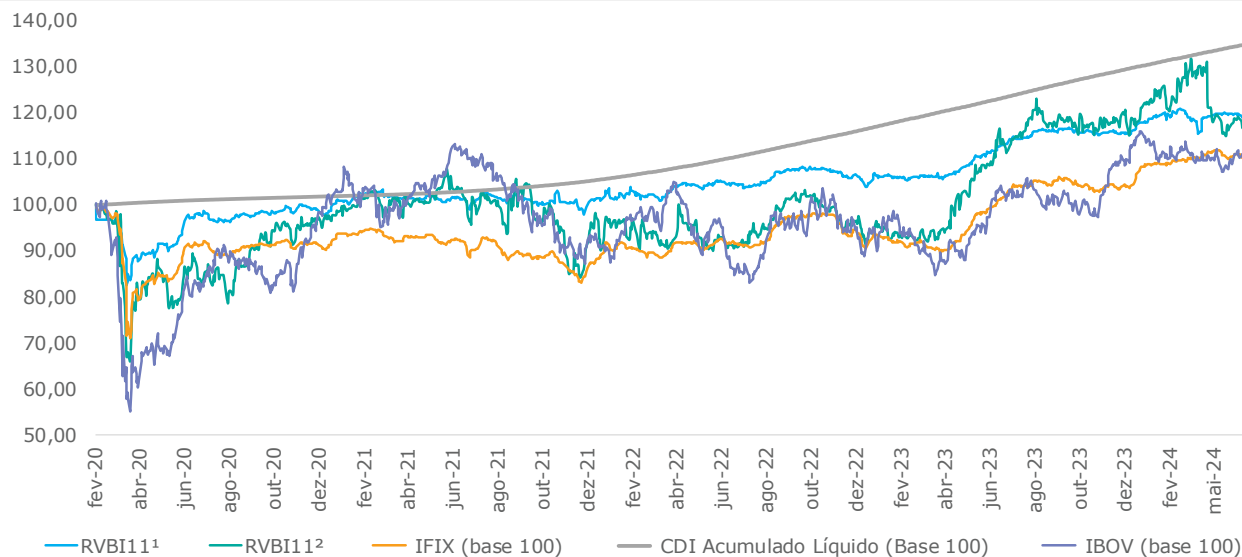
EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



RENDIMENTOS



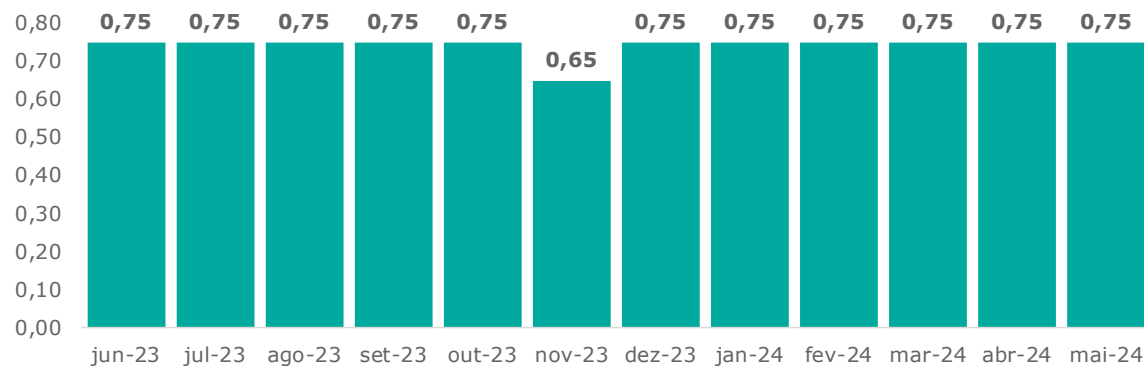
PERFORMANCE ACUMULADA



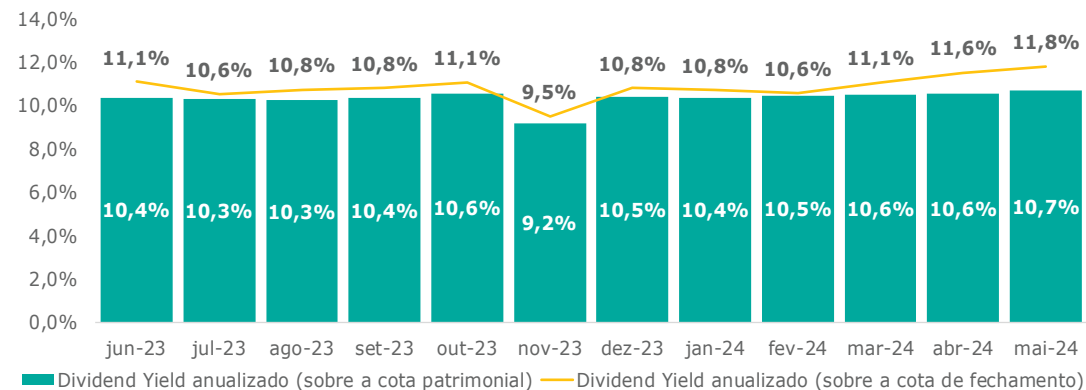
	Maio/24	2024	12 meses	Desde o Início ³
IFIX	0,0%	+2,1%	+12,2%	+10,6%
Patrimônio Líquido⁴	-0,3%	+1,3%	+7,5%	+19,3%
Cota^{4,5}	-1,4%	-4,2%	+7,5%	+16,0%

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)

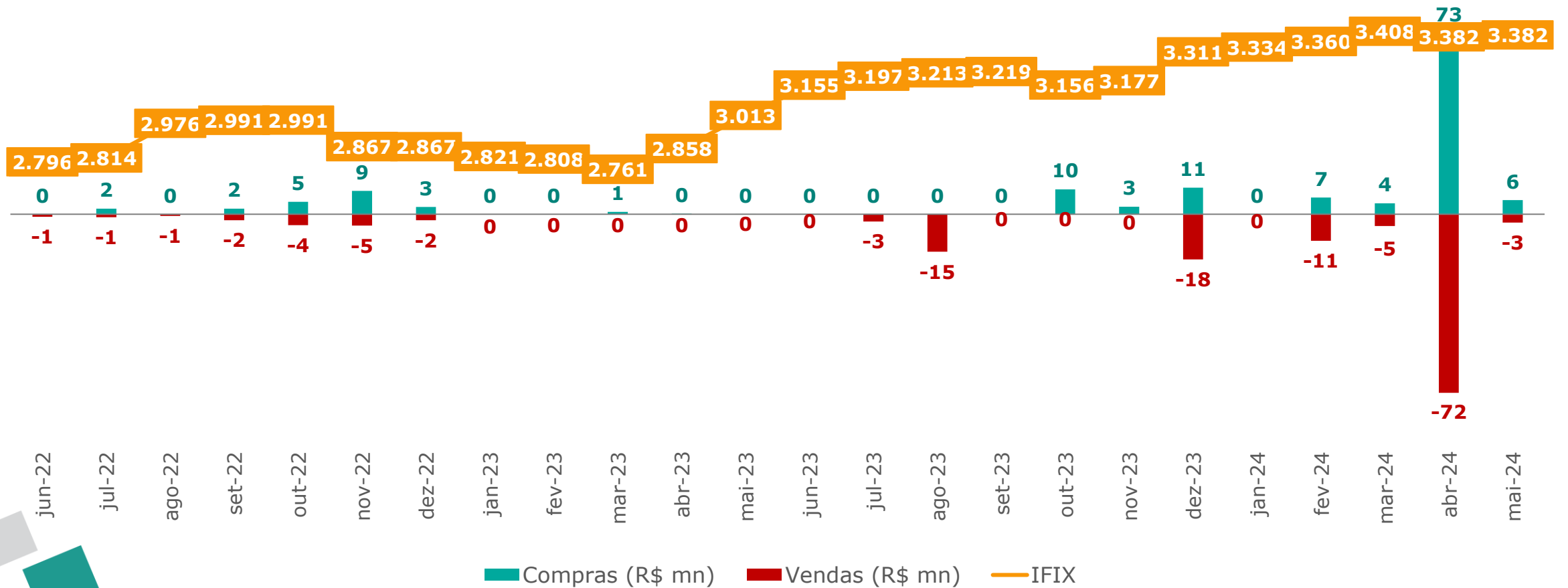


DIVIDEND YIELD



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)

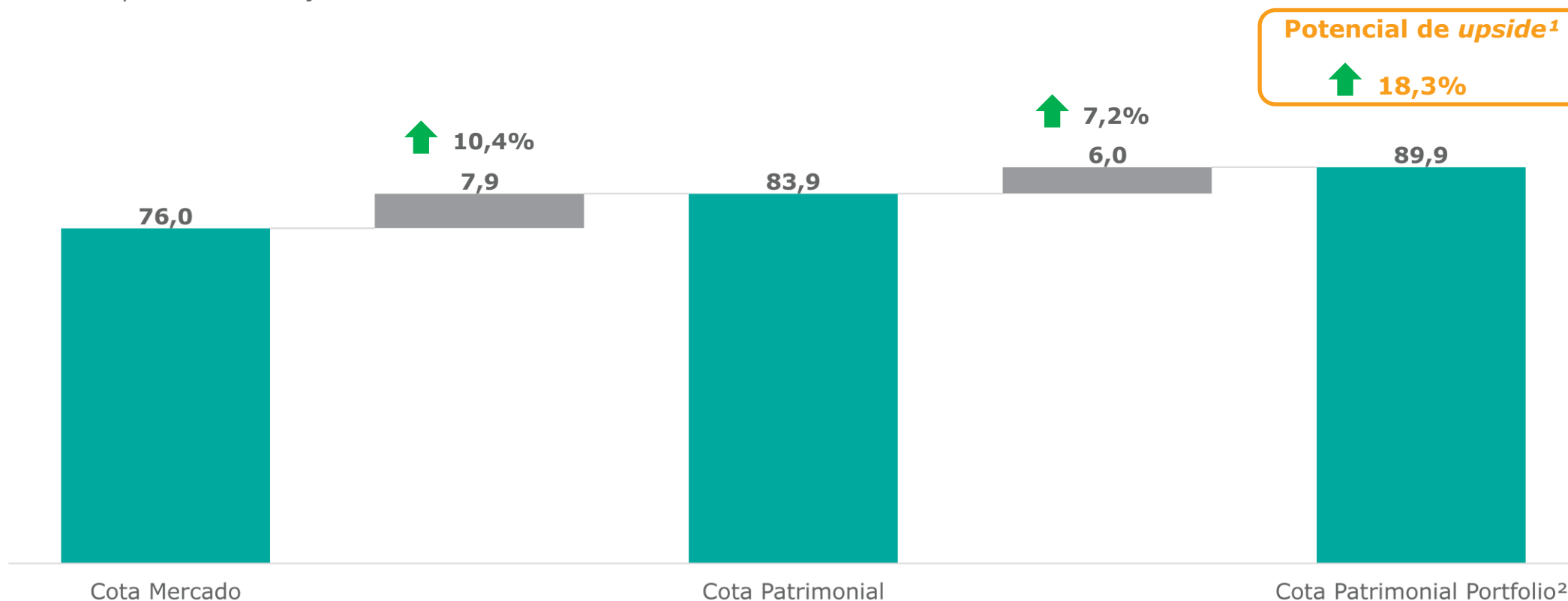




RENTABILIDADE

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.

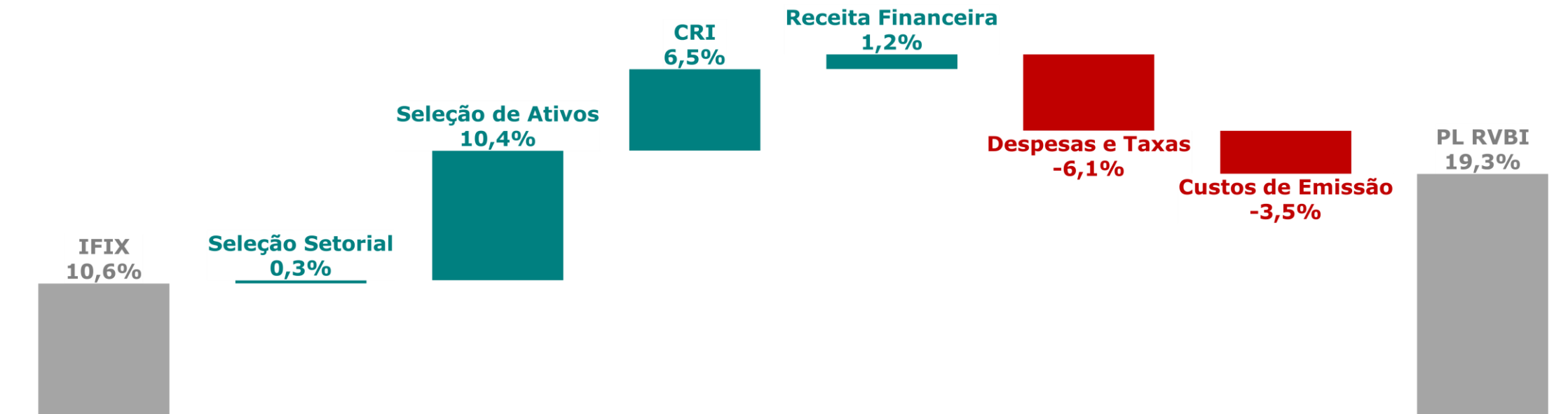




RENTABILIDADE

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.



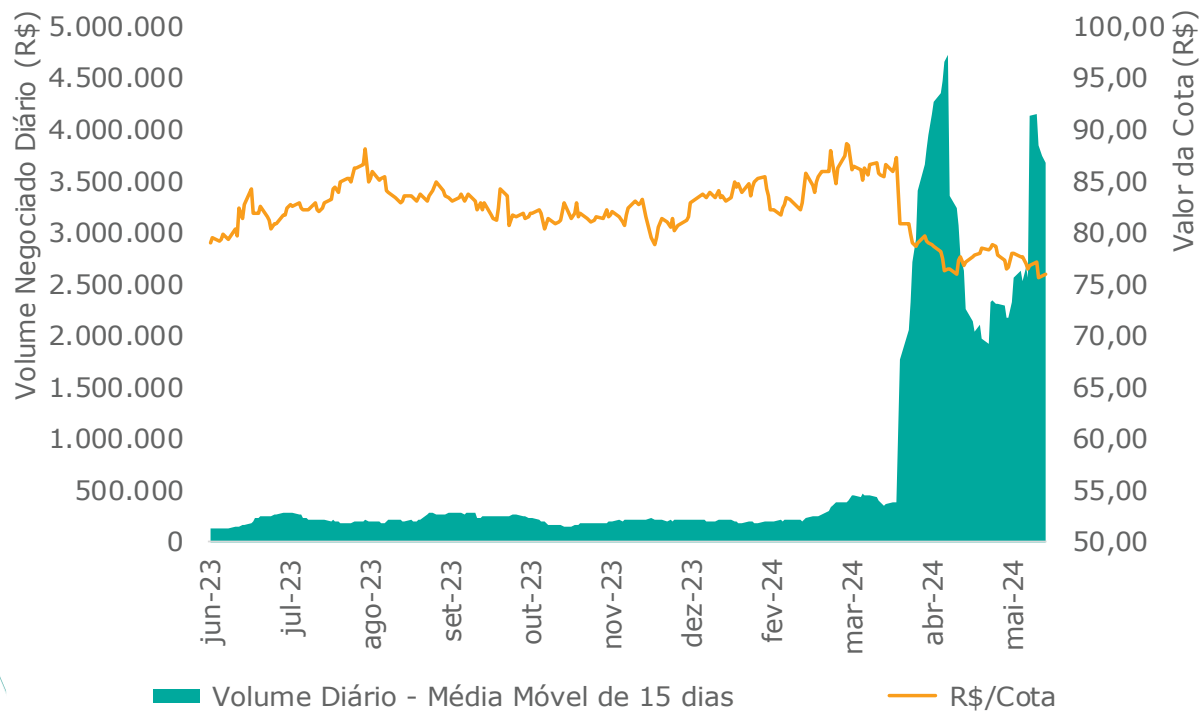
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



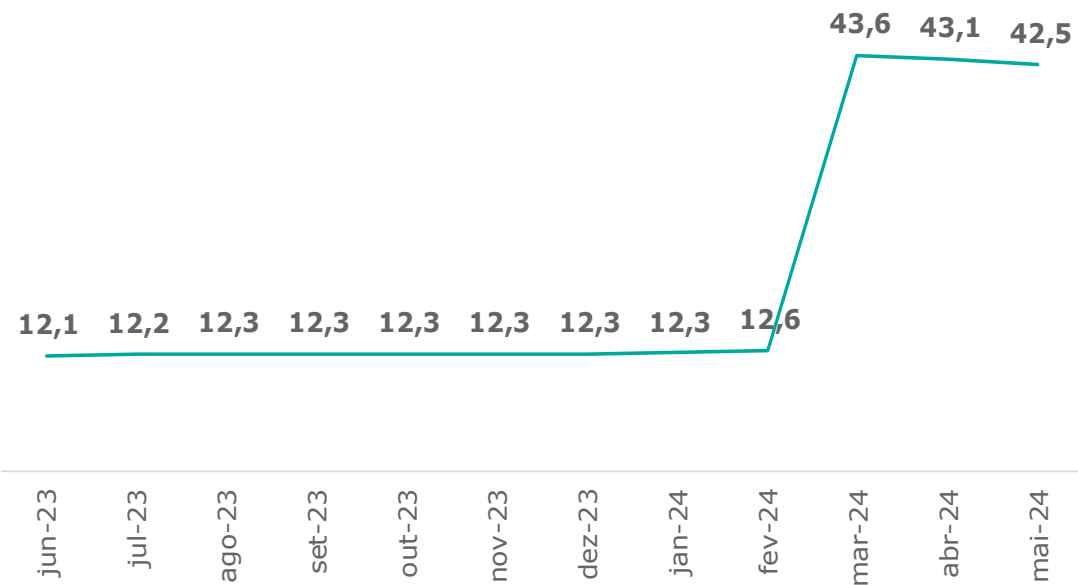
LIQUIDEZ

**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

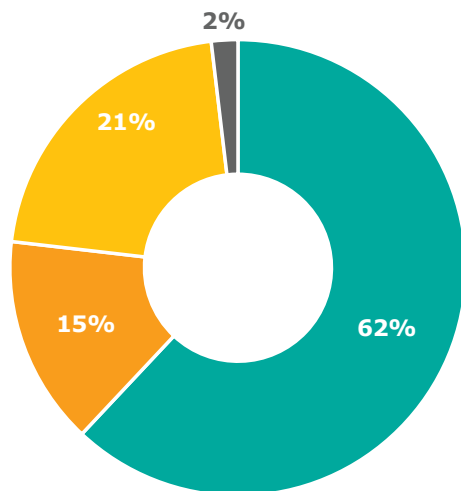


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 98,1% do patrimônio líquido do Fundo.

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

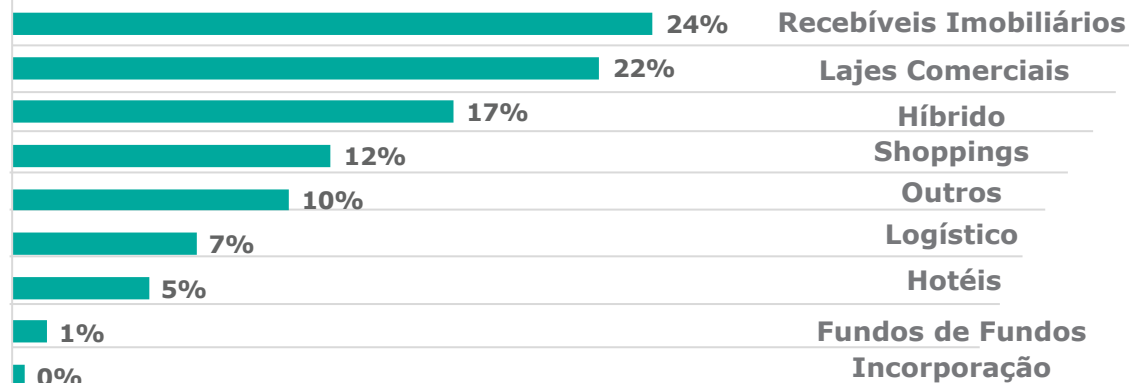
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)

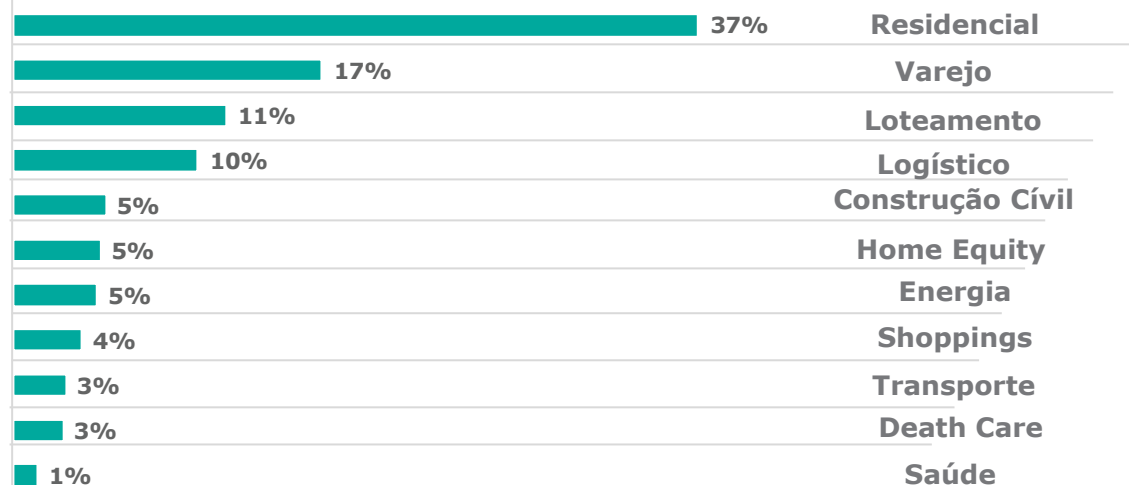


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)



EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

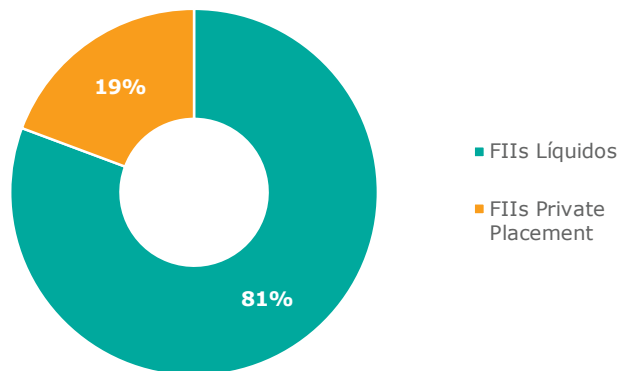


CARTEIRA DE FII

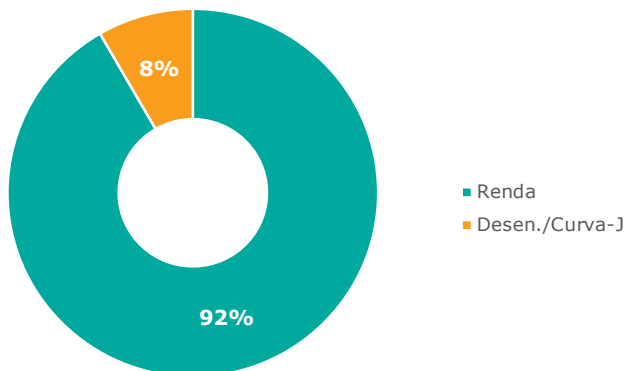


Alocação total de **R\$ 662,4 MM**, que representa **76,8%** do patrimônio líquido do Fundo

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

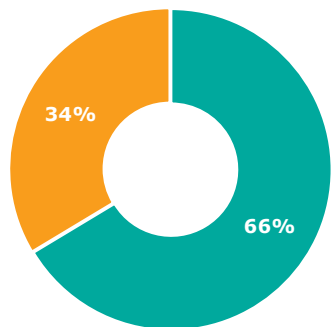
FII Líquidos TRXF11	68,3	10%
FII Líquidos PVBI11	67,9	10%
FII Private Placement PRIME HOTELS FII	31,4	5%
FII Líquidos GAME11	27,2	4%
FII Líquidos MCHY11	26,4	4%
FII Líquidos CPSH11	25,5	4%
FII Líquidos MGR11	24,7	4%
FII Líquidos GZIT11	23,4	4%
FII Private Placement PRAZO FII	21,1	3%
FII Líquidos VGRI11	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

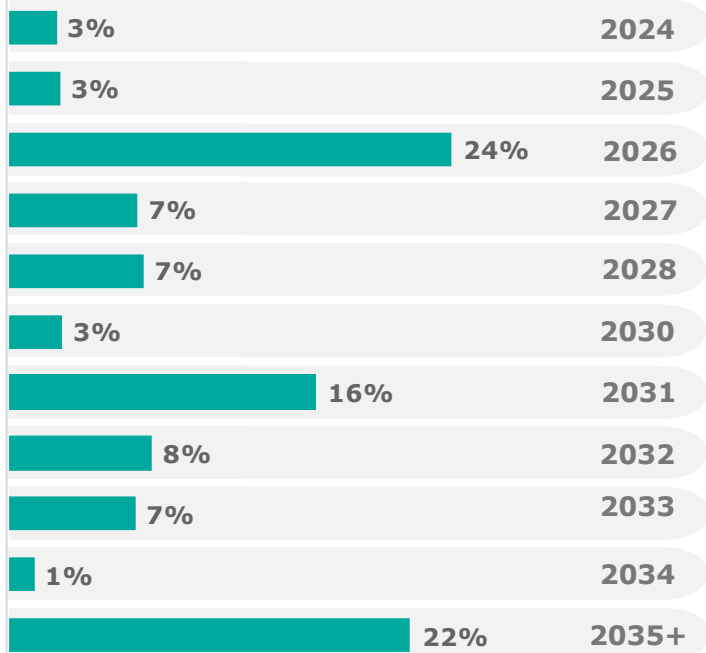
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



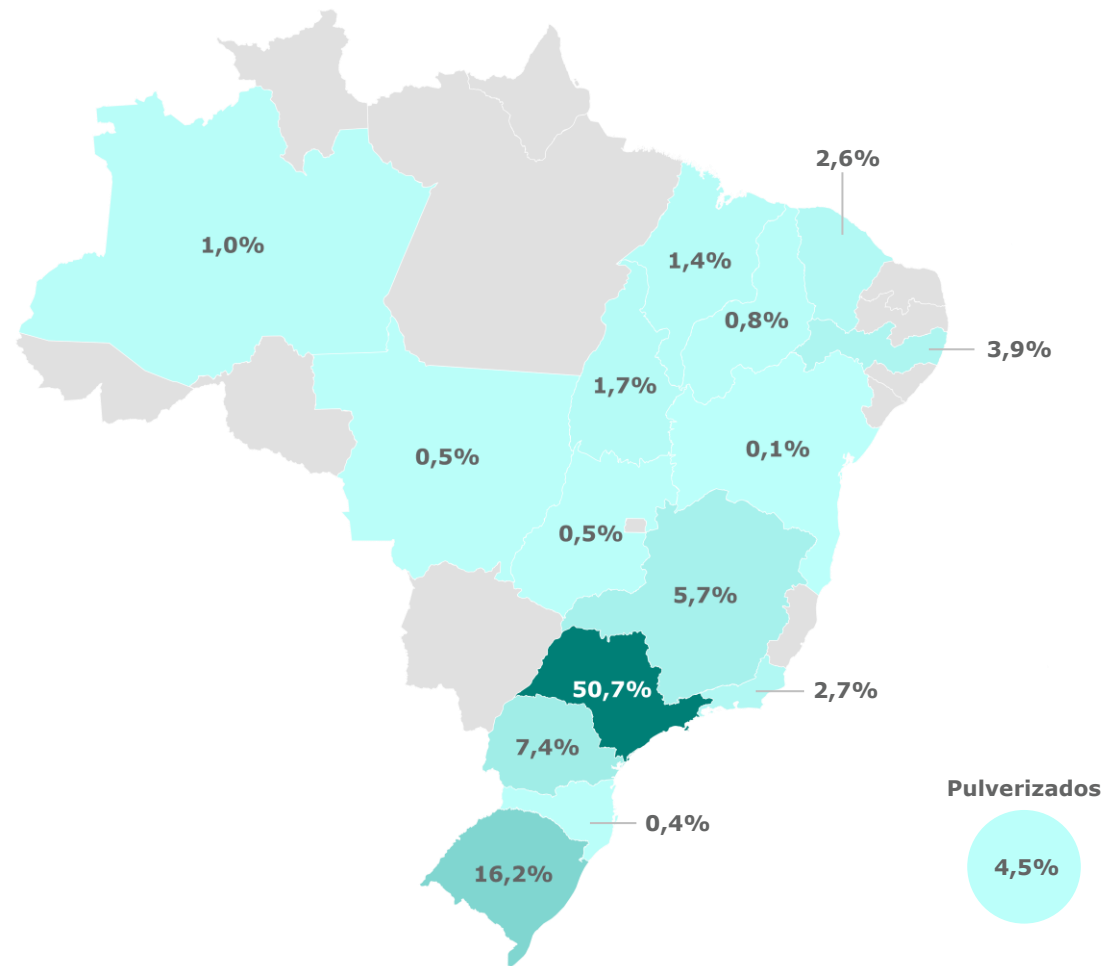
- IPCA
- CDI

	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.