



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I FII
(BARI11)

PATRIA

NOVEMBRO 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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro/2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BARI11

COTAS EMITIDAS

4.634.191

GESTOR

Pátria - 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.)

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



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua equipe, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

RESUMO

BARI11 – NOVEMBRO 2024

VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I (BARI)

Patrimônio Líquido	R\$ 420,3 milhões	R\$ 90,69/cota	} 0,79x Price to book
Valor de Mercado	R\$ 331,5 milhões	R\$ 71,53/cota	



**VOLUME MÉDIO DIÁRIO
NEGOCIADO NO MÊS**

R\$ 0,6 milhão



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,79



**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,11/cota



**NÚMERO DE
COTISTAS**

38.195

TABELA DE SENSIBILIDADE

PREÇO MERCADO	YIELD PORTFOLIO (IPCA +) ¹	YIELD (-) CUSTOS (IPCA +)
79,03	8,6%	7,5%
76,53	8,9%	7,8%
74,03	9,2%	8,1%
71,53	9,5%	8,4%
69,03	9,9%	8,8%
66,53	10,2%	9,1%
64,03	10,6%	9,5%

¹Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 29/11/2024.

	% PL	Yield Nominal ²	IPCA Ref.	Yield (IPCA +) ²	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	78,9%	15,3%	6,4%	8,3%	3,6	1,2%
FII	10,1%	14,8%	6,3%	8,0%	4,7	0,9%
Carteira de ativos	89,0%	15,2%	6,4%	8,3%	3,7	1,2%
Imóveis	0,2%	-	-	-	-	-
Caixa	10,8%	9,9%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	14,6%	-	7,7%	3,3	-

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de novembro com 89,0% do patrimônio líquido alocado, sendo 78,9% em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 15,3% a.a. (IPCA + 8,3%), prazo médio de 3,6 anos e spread médio de 1,2% a.a.. Completando o portfólio do Fundo há 8 fundos imobiliários que representam uma exposição de 10,1% do PL. Em 29/11, o Fundo não contava com operações compromissadas.

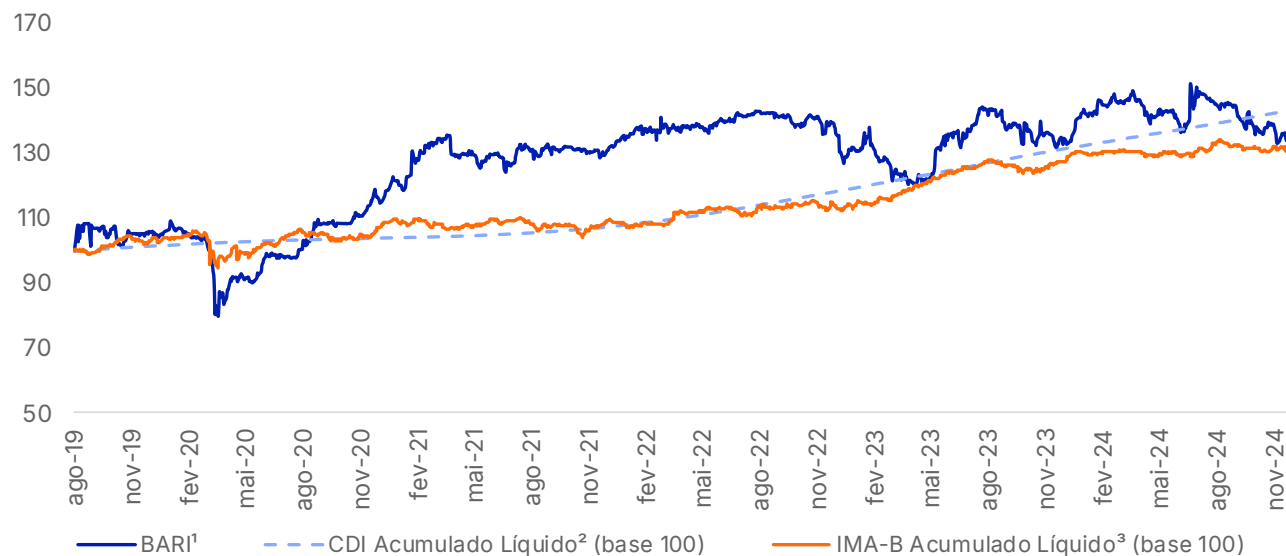
Foi distribuído R\$ 0,79/cota, que representa 10,5% de *dividend yield* anualizado frente a cota patrimonial e 13,3% de *dividend yield* anualizado frente a cota de fechamento. Ao final do mês, o Fundo acumulava R\$ 0,11/cota de reserva de lucro não distribuída. Em novembro, o Fundo adquiriu o CRI Swiss Park Performado (R\$ 10,1 milhões), [clique aqui](#) para mais detalhes.

Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês. A carteira conta com 34 CRI, sendo 60% do PL indexados ao IPCA (IPCA+ 7,5% a.a.), 17% indexados ao IGP-M (IGP-M+ 8,5% a.a.) e 2% indexados ao CDI (CDI+ 4,8% a.a.).



RENDIMENTOS

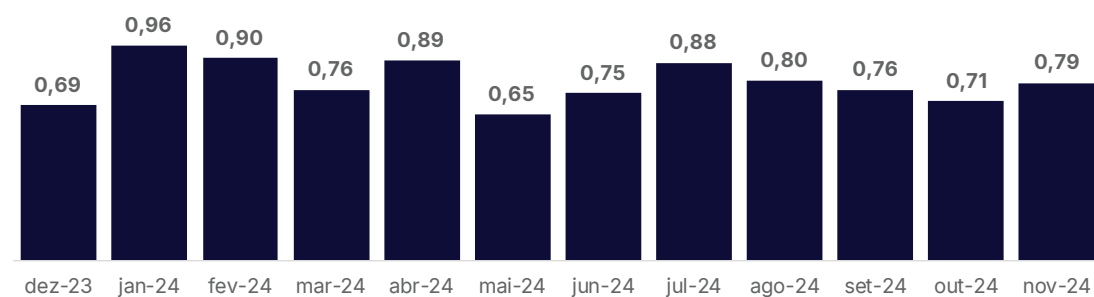
PERFORMANCE DA COTA B3⁴



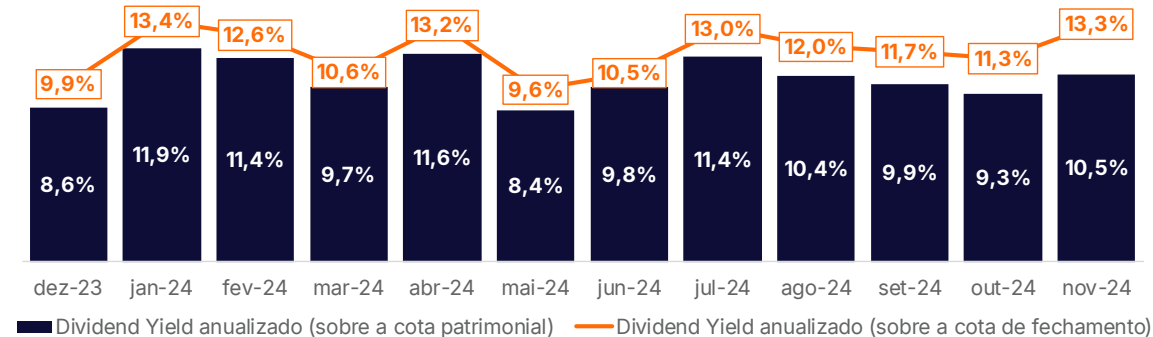
RETORNO HISTÓRICO

	Alpha	Acumulado	Por Ano ⁵
BARI ¹		34,0%	6,4%
CDI Líquido ²	-918 Bps	43,2%	8,1%
IMA-B Líquido ³	331 Bps	30,7%	5,8%

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD

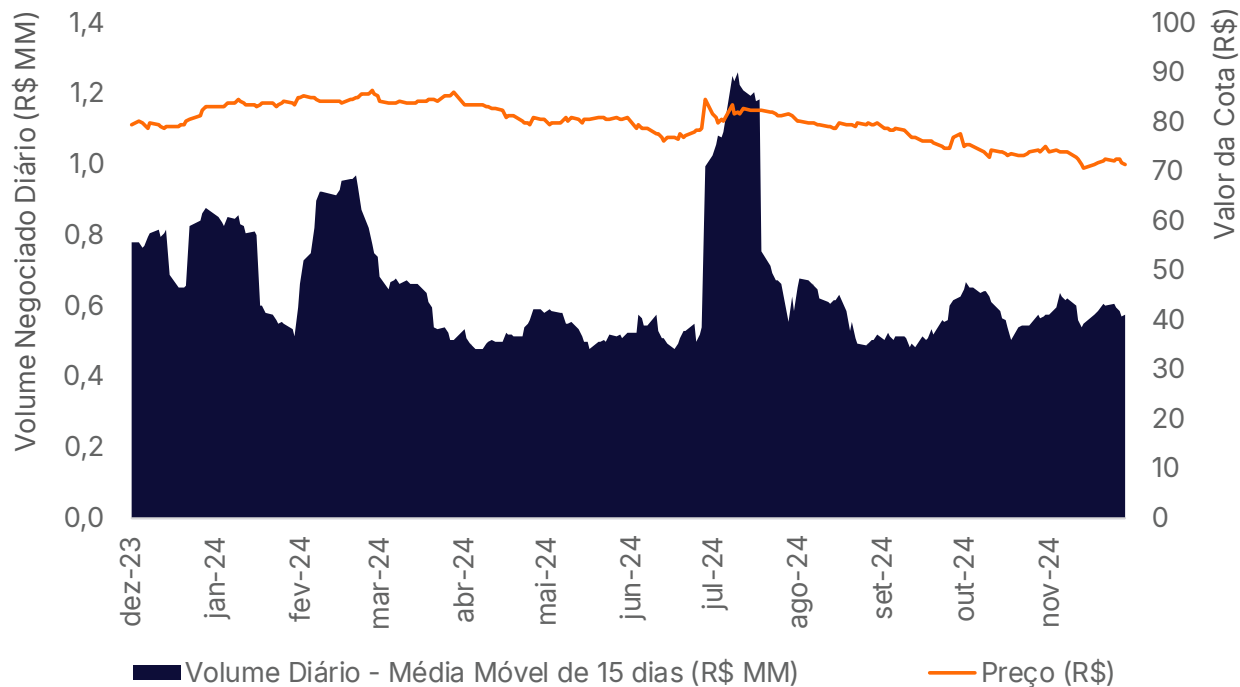




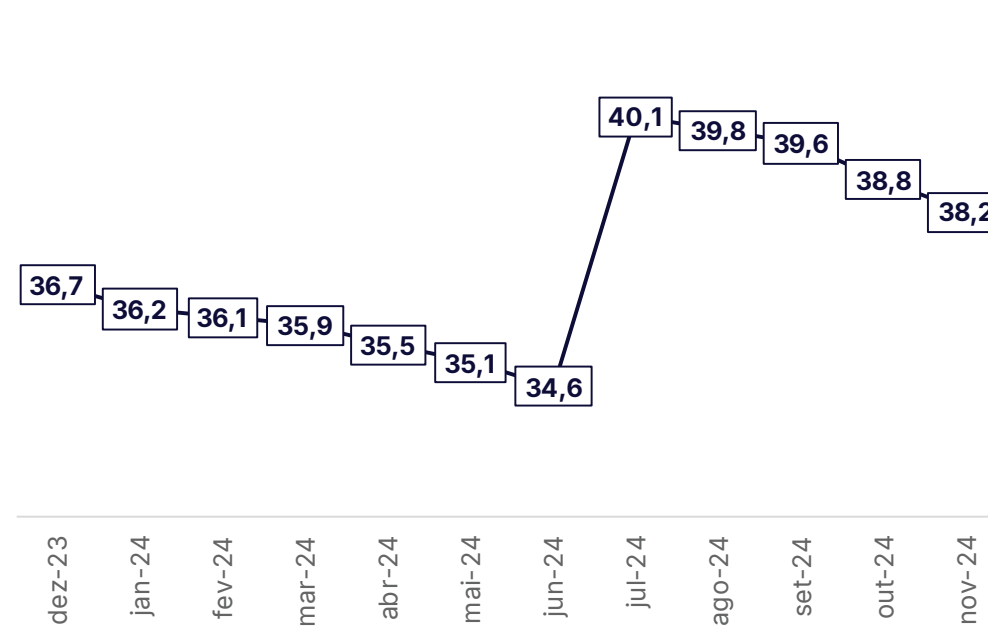
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,6 milhão que representa 3,3% do market cap ao final do mês

LIQUIDEZ



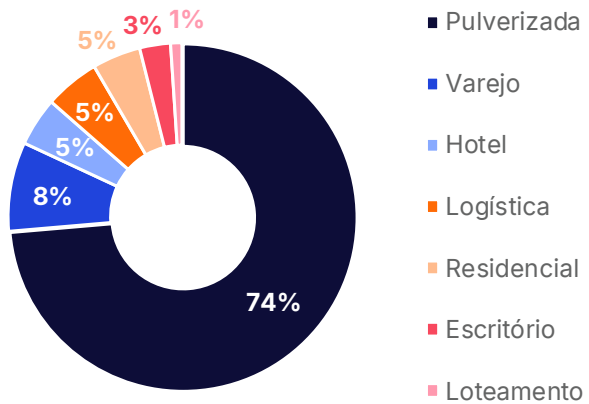
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



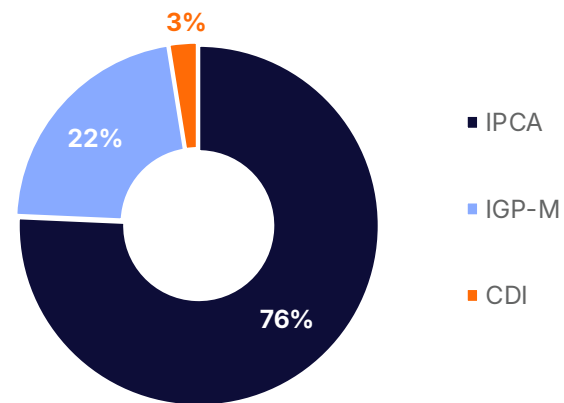
CARTEIRA DE ATIVOS¹



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO¹

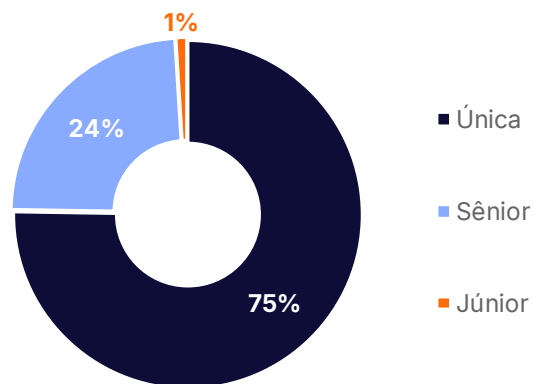


DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹

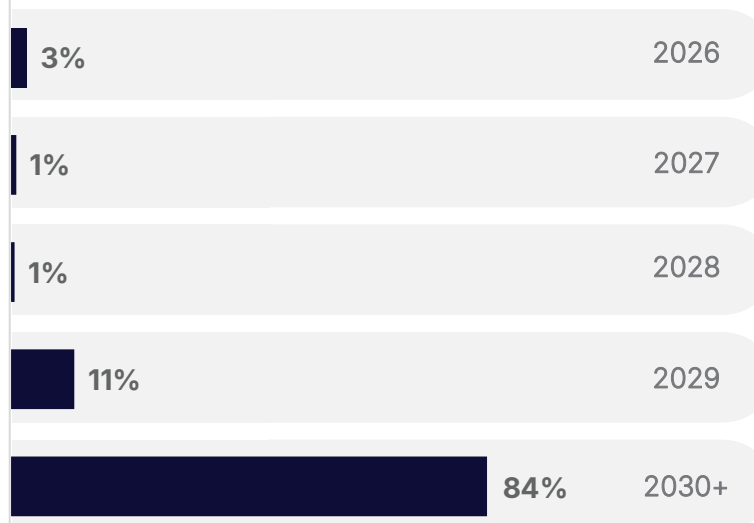


	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	7,5%	3,6
IGP-M	8,5%	4,1
CDI+	4,8%	1,5

DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO



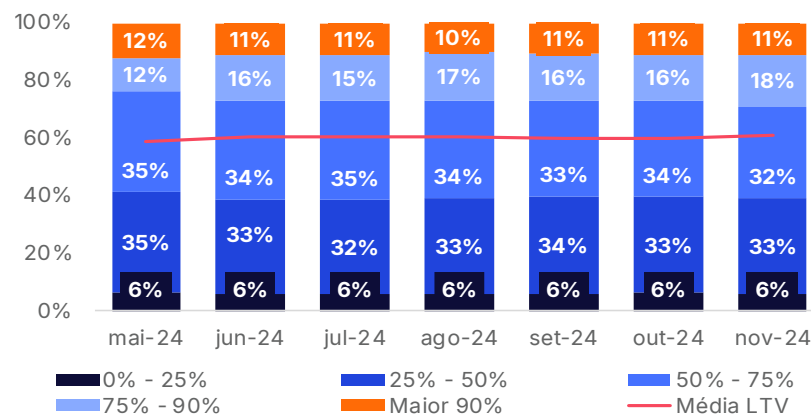
DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



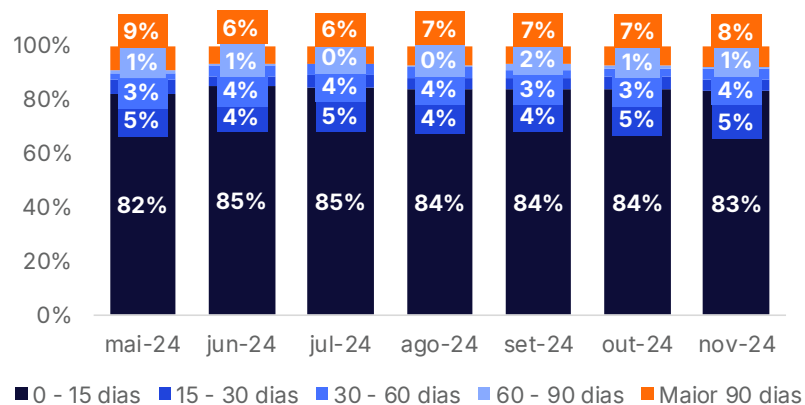
CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

A carteira de crédito pulverizada possui 1.726 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 132,5 mil e LTV médio de 61%. Em relação a inadimplência, 8% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 61 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

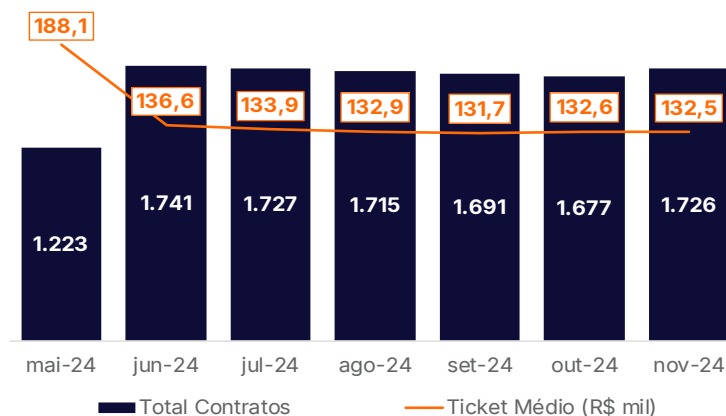
DISTRIBUIÇÃO POR LTV



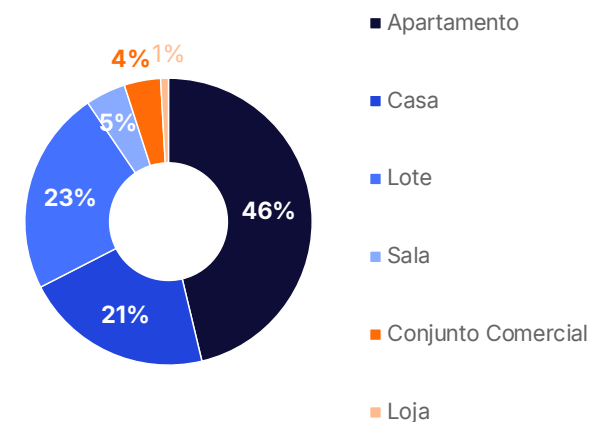
DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



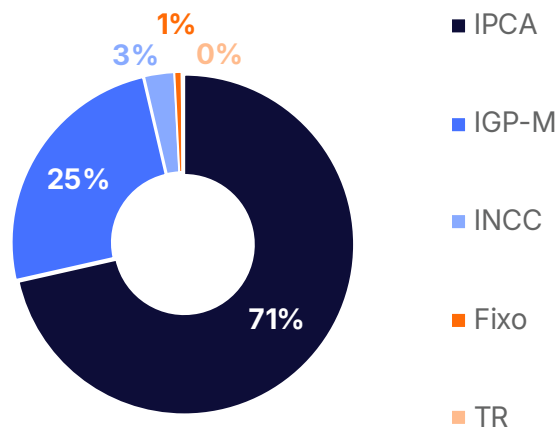
DISTRIBUIÇÃO POR TIPO



CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS



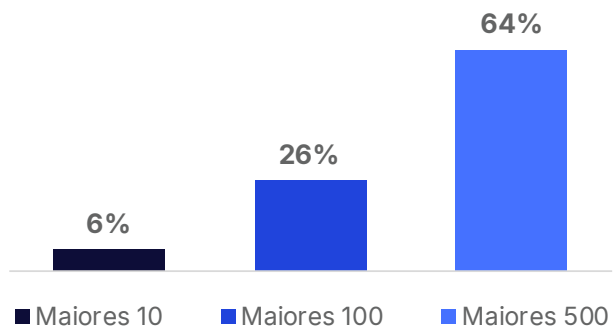
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



TAXA MÉDIA (a.a.)

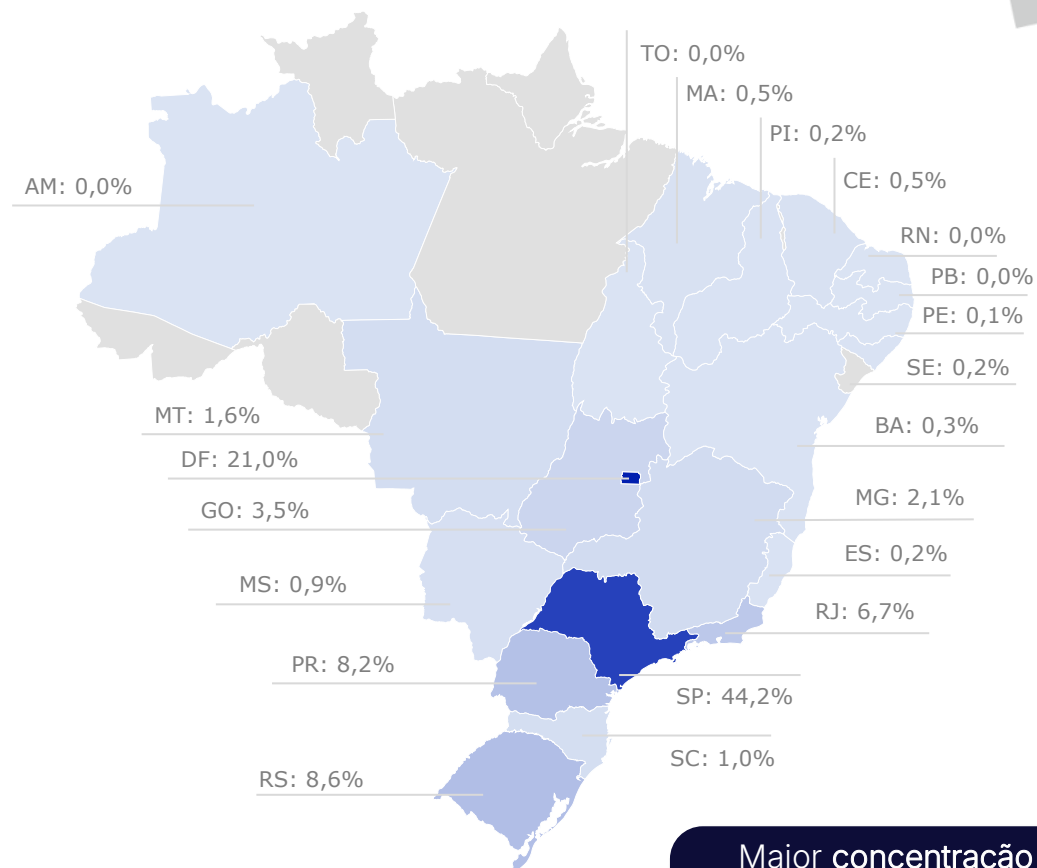
IPCA	11,3%
IGP-M	13,0%
INCC	12,2%
FIXO	15,1%
TR	12,8%

DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



O LTV médio da carteira é de 61%, sendo que dos 10 maiores contratos é de 75%.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração em São Paulo.

RESULTADO



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,11/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	NOV-24 R\$	NOV-24 R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12 M
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.608.189	0,78	39.720.480	42.841.665
MTM - CRI	(1.949.853)	(0,42)	(23.476.948)	(24.426.902)
Resultado com FII	165.775	0,04	4.171.785	4.474.669
MTM - FII	(564.763)	(0,12)	(2.532.515)	(1.832.556)
Receita - Total	1.259.348	0,27	17.882.803	21.056.875
Despesas – Total	(433.602)	(0,09)	(5.387.765)	(5.872.191)
Resultado Operacional	825.746	0,18	12.495.038	15.184.684
Resultado Financeiro Líquido	322.182	0,07	2.749.227	3.055.268
Lucro Líquido Contábil	1.147.928	0,25	15.244.265	18.239.952
Ajuste para Distribuição - MTM	2.514.616	0,54	26.009.463	26.259.458
Lucro Líquido Distribuível	3.662.544	0,79	41.253.727	44.499.411
Reserva Inicial	(524.956)	(0,11)	(246.888)	(198.796)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(1.533)	(0,00)	(279.601)	(327.692)
Reserva Final	(526.489)	(0,11)	(526.489)	(526.489)
Resultado Distribuído	3.661.011	0,79	40.974.127	44.171.718
Resultado Distribuído para BARI11	0,79	-	8,84	9,53

DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 244,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	23,1	5,5%	37.552	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	9,9%	5,7 anos	out-35
Bari IV - 71 ^a	3,9	0,9%	20.934	Bari	19H0263644	IGP-M	9,9%	12,2%	7,1 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	34,2	8,1%	83.747	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	15,0%	1,6 anos	fev-29
Bari VII - 80 ^a	19,3	4,6%	7.591	Bari	20E0929816	IGP-M	8,1%	25,8%	2,4 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 ^a	1,6	0,4%	3.917	Bari	21D0521769	IPCA	25,0%	30,6%	2,4 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 ^a	10,0	2,4%	35.256	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	17,1%	3,3 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 ^a	1,7	0,4%	4.364	Bari	21F0930158	IGP-M	22,5%	24,8%	2,6 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 ^a	6,6	1,6%	24.730	Bari	21F0929727	IGP-M	9,0%	13,6%	3,2 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 ^a	12,5	3,0%	38.636	Bari	21H0770120	IGP-M	7,0%	3,4%	2,6 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	13,7	3,3%	36.507	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	13,0%	3,3 anos	jul-40
Bari XIV Sênior - 103 ^a	5,5	1,3%	10.000	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	9,2%	3,5 anos	mar-41

DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (2/2) | R\$ 244,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XIX - 113 ^a	7,7	1,8%	16.762	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	9,3%	5,9 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 ^a	13,8	3,3%	20.000	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	9,2%	3,2 anos	mar-43
Bari XVI - 110 ^a 1	3,1	0,7%	3.288	Bari	22K0643655	IGP-M	9,9%	10,3%	5,3 anos	ago-35
Bari XVII - 109 ^a 1	12,3	2,9%	13.628	Bari	22K0643283	IGP-M	8,1%	9,8%	6,1 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 ^a	16,3	3,9%	19.609	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	10,6%	3,5 anos	mai-40
Bari XX - 112 ^a	12,9	3,1%	18.290	Bari	22K1045233	IGP-M	8,2%	8,5%	6,0 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 ^a	12,5	3,0%	18.915	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,0%	3,6 anos	mai-43
Blue Asset	6,6	1,6%	8.933	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	11,5%	3,2 anos	mar-33
CRI FGR	9,7	2,3%	10.000	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,4%	6,3 anos	jun-41
CRI KeyCash Sr.	7,3	1,7%	8.205	Virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	10,1%	5,2 anos	mai-43
CRI Swiss Park Performado	10,0	2,4%	10.086.702	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	10,2%	3,9 anos	nov-39

¹Conforme estrutura da operação, CRI com rentabilidade congelada dado desenquadramento de ativo e passivo.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL | R\$ 14,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
3Z	2,2	0,5%	10.000	True	2110683349	IPCA	7,5%	9,3%	1,6 anos	set-28
Minas Brisa	4,4	1,0%	8.500	Ourininvest	2110912120	IPCA	7,5%	9,1%	0,9 anos	set-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	Vert	22D0847835	CDI	4,5%	4,5%	1,2 anos	abr-27
CRI Vitacon II Sr.	5,4	1,3%	8.789	Virgo	2211555753	CDI	5,0%	4,9%	1,7 anos	set-26

LOGÍSTICA | R\$ 17,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Braspark	9,7	2,3%	12.000	Virgo	21H0926710	IPCA	7,5%	10,6%	2,7 anos	ago-31
Copagrill	7,2	1,7%	7.439	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	7,7%	3,0 anos	jun-31

ESCRITÓRIO | R\$ 9,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	9,5	2,3%	9.659	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,3%	4,4 anos	dez-34

DETALHAMENTO DE ATIVOS



VAREJO | R\$ 27,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Assaí/CBD	12,0	2,9%	15.000	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	8,5%	2,4 anos	jan-30
Mateus	9,1	2,2%	12.100	True	20B0980166	IPCA	4,7%	9,9%	3,2 anos	fev-32
Helbor Multi Renda	6,5	1,5%	19.687	Virgo	20I0777292	IPCA	5,5%	7,3%	4,7 anos	set-35

HOTEL | R\$ 15,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Rosewood II	15,0	3,6%	16.058	True	21L0866334	IPCA	7,0%	9,5%	3,9 anos	nov-33

LOTEAMENTO | R\$ 3,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Lote 5 Serena	3,5	0,8%	4.512	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	10,8%	2,6 anos	nov-29

DETALHAMENTO DE ATIVOS



● CRI SWISS PARK PERFORMADO

O “CRI Swiss Park Performado” tem um volume de emissão de R\$ 50 milhões (IPCA + 10,0% a.a.) dos quais o BARI adquiriu 10,1 milhões. O CRI é uma operação de compra de recebíveis performados (CCIs com AF registrada na matrícula) de empreendimentos localizados em Caieiras/SP e Campinas/SP. Os empreendimentos estão entregues, LTV médio de 70% e nenhuma inadimplência acima de 30 dias. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) Alienação Fiduciária de imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos contratos de compra e venda, (iii) Fiança dos Sócios e (iv) Fundo da Operação.

DETALHAMENTO DE ATIVOS



FIIs LISTADOS

Aquisição oportunística de cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRI e outros ativos de crédito

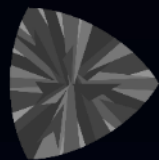
ATIVO	MONTANTE (R\$ mm)	% / PL	SEGMENTO	NOME DO FUNDO
RBRY11	12,3	2,9%	Recebíveis	RBR Crédito Imobiliário
RECD11	8,7	2,1%	Recebíveis	REC Fundo de CRI
KNHY11	5,2	1,2%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CYCR11	5,0	1,2%	Recebíveis	Cyrela Crédito
VGIP11	4,0	1,0%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
KNIP11	3,9	0,9%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
CVBI11	2,4	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,1	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia
	42,6	10,1%		

DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	# DE MATÉRIAS	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
25/11/2024	CRI Bari VII – 80ª	20E0929816	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
25/11/2024	CRI Bari X Senior - 89ª	21D0521612	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
25/11/2024	CRI Bari X Júnior - 90ª	21D0521769	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
25/11/2024	CRI Bari XIII (IPCA) - 95ª	21H0770156	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
25/11/2024	CRI Bari XVII - 109ª	22K0643283	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
25/11/2024	CRI Bari XVIII - 111ª	22K0643973	Bari Securitizadora	4	Aprovar	Aprovado
28/11/2024	CRI Evolution	19L0823309	Habitasec Securitizadora S.A.	6	Aprovar	Aprovado

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





www.vbirealestate.com

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.