

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**VBI REITS  
MULTIESTRATÉGIA FII  
(RVBI11)**

AGOSTO 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.

<sup>1</sup>Taxa de Administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o RVBI11 passou a integrar o IFIX em julho/2024; <sup>2</sup>Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

**PARA MAIS INFORMAÇÕES**

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



### 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

0,925% a.a. sobre o Valor  
de Mercado<sup>1,2</sup> do Fundo,  
sendo 0,80% repassado  
ao Gestor

### TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que  
superarem a variação  
positiva do IFIX



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

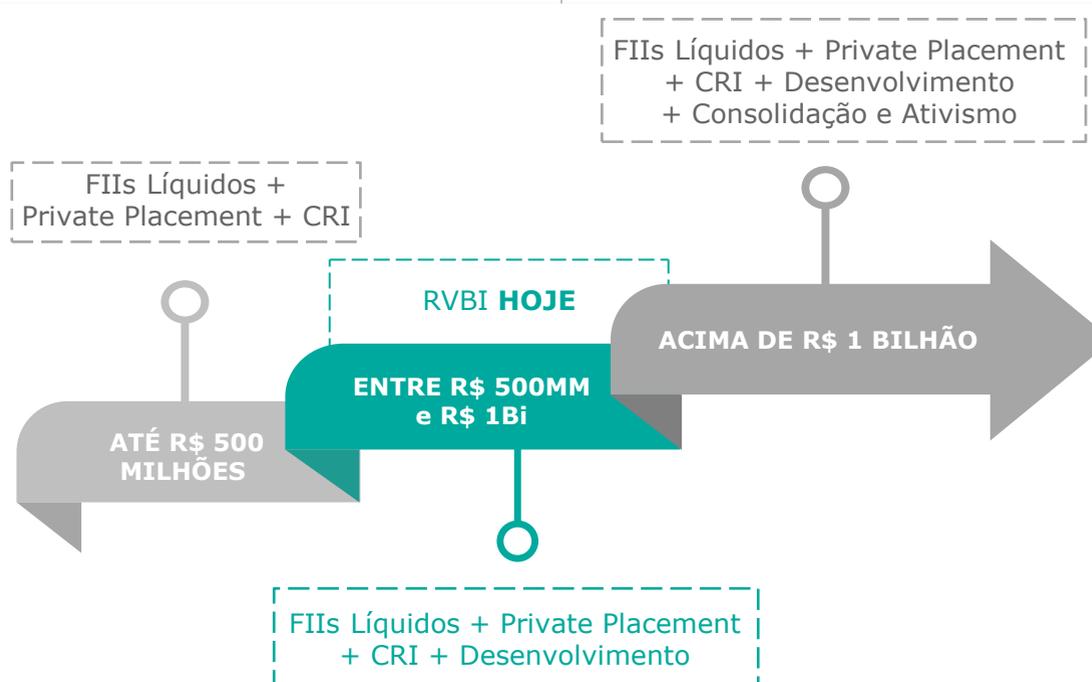
# VISÃO ESTRATÉGICA

## 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 hoje<sup>1</sup> 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 pública;
- (iii)** CRI: alocação direta em CRI.

## Estratégia de acordo com o patrimônio do Fundo



<sup>1</sup>Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

# RESUMO

## RVBI11 – AGOSTO 2024

### VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 843,1 milhões	R\$ 82,05/cota
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 762,5 milhões	R\$ 74,20/cota
<b>P / B</b>	0,90x	
<b>Alocação da Carteira<sup>1</sup>:</b>		
<b>FII (% do PL)</b>	87,4%	
<b>CRI (% do PL)</b>	12,9%	



**VOLUME MÉDIO DIÁRIO  
NEGOCIADO NO MÊS**

R\$ 1,3 milhão



**DIVIDENDO  
POR COTA**

R\$ 0,75



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

42.739

### COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No mês de agosto, o IFIX, índice mais representativo do setor, variou positivamente em +0,9% e agora acumula retorno de +2,5% no acumulado de 2024. No último mês, o principal componente de retorno foram os fundos de papel<sup>1</sup> que avançaram +1,1% enquanto os fundos de tijolo<sup>1</sup> acumularam alta de apenas +0,7%.

Uma vez que o IFIX é um índice de retorno total, ou seja, soma variação de preço e distribuição de rendimentos, é possível afirmar que a variação positiva dos fundos imobiliários, tanto os de tijolo quanto os fundos de papel, foi muito próxima ao *dividend yield* médio dos fundos. Ou seja, na média, os preços mantiveram-se estáveis e praticamente todo o retorno de agosto foi oriundo dos rendimentos distribuídos pelos fundos.

De forma resumida, a estabilidade dos FIIs em agosto se explica por sinais diferentes no ambiente macroeconômico, especialmente no que diz respeito à taxa de juros. Lá fora, o FOMC reforçou os sinais de que finalmente iniciaria um novo ciclo de cortes na taxa de juros americana após 4 anos, o que acabou se confirmando no início de setembro, com corte para o intervalo entre 4,75% e 5,0% a.a.

O corte nos juros norte-americanos mexe com o fluxo global de capitais e tende a reprecificar o mercado como um todo, pois reduz o retorno para o principal ativo livre de risco e aumenta o fluxo do capital para a renda variável e países emergentes, como o Brasil, impulsionando nossa bolsa e nossos fundos imobiliários como consequência.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Por outro lado, na direção contrária, por aqui ao longo de agosto ficou cristalizada a expectativa de que o Copom aumentasse em 0,25% a taxa Selic, o que também se confirmou no início de setembro, com aumento de 10,5% para 10,75% a.a., freando o ciclo de redução nas taxas de juros iniciada em junho de 2023. Em nossa leitura, apesar da alta no juro básico, essa decisão tem fatores positivos a serem considerados. Primeiro, a alta da Selic teve como base o aquecimento da economia brasileira acima do que se esperava anteriormente. No campo do emprego, dados do IBGE divulgados em agosto apontam desocupação de 6,9% - menor taxa em 10 anos. O PIB também surpreendeu positivamente e agora o consenso de mercado indicado pelo relatório Focus aponta crescimento próximo a 3% em 2024 vs. 1,6% do que era projetado em janeiro. Por um lado, a alta da Selic pode deixar os fundos imobiliários de lado no curto prazo, especialmente os de tijolo uma vez que os fundos de papel são menos atingidos pela alta dos juros. Porém, a combinação entre o aquecimento da atividade econômica brasileira com a elevação no curto prazo da taxa de juros como demonstração clara do combate à inflação, somada à queda das taxas de juros nos EUA, poderá nos próximos meses reduzir sensivelmente os juros futuros, principalmente de 5 e 10 anos, atualmente próximos a 6,3% a.a., e impulsionar os fundos imobiliários e oferecer bom ganho de capital. Além disso, enquanto isso não acontece, investidores ainda podem aproveitar um bom carregamento dado o *dividend yield* elevado dos fundos com rendimentos isentos de tributação que, na média, se aproximam de 10% a.a..

No tocante às nossas movimentações em agosto, o foco esteve nos projetos de Curva-J/Desenvolvimento que agora já respondem por 10% de nosso PL. Embora não gerem renda no curto prazo, estes projetos tem potencial de entrega de valor acima do mercado. Em ambos mantivemos nosso foco em ativos de qualidade superior, junto a parceiros de notável conhecimento técnico no segmento e todos em localizações *core* em São Paulo capital. Primeiro, integralizamos R\$ 11,2 milhões no fundo RBR Prime Office (Cetipado), nossa principal posição em fundos de Curva-J/Desenvolvimento que tem por objeto a aquisição de 100% de um imóvel recém entregue já concluído de lajes Triple-A na região da Faria Lima. Uma vez concluída a aquisição do ativo, o fundo terá como objetivo local-lo, estabilizar a renda potencial gerada (próxima a R\$ 300/m<sup>2</sup>) e realizar o desinvestimento com retorno potencial, em nossa visão, que pode se aproximar de IPCA+13% a.a. em um horizonte de 24 meses. Além disso, integralizamos também R\$ 4,8 milhões já anteriormente comprometidos no fundo INDE11. Sob gestão do banco Inter, somos os principais cotistas do veículo cujo único ativo será a participação em 2 projetos de desenvolvimento através de permuta financeira de dois terrenos nos bairros de Moema e Jardins que serão desenvolvidos pela incorporadora JAL GP. Para ambos miramos retorno de IPCA+17% a.a. em um período de 36 meses. Além disso, os fundos OURE11 e FAOE11 foram convertidos em nossa carteira para VRTM11, como parte do processo de consolidação de veículos de papel do Banco Fator aprovado pelos cotistas. O ganho não-realizado nesta operação foi de 2,1% após a conversão, além da expectativa de melhora na liquidez da posição.

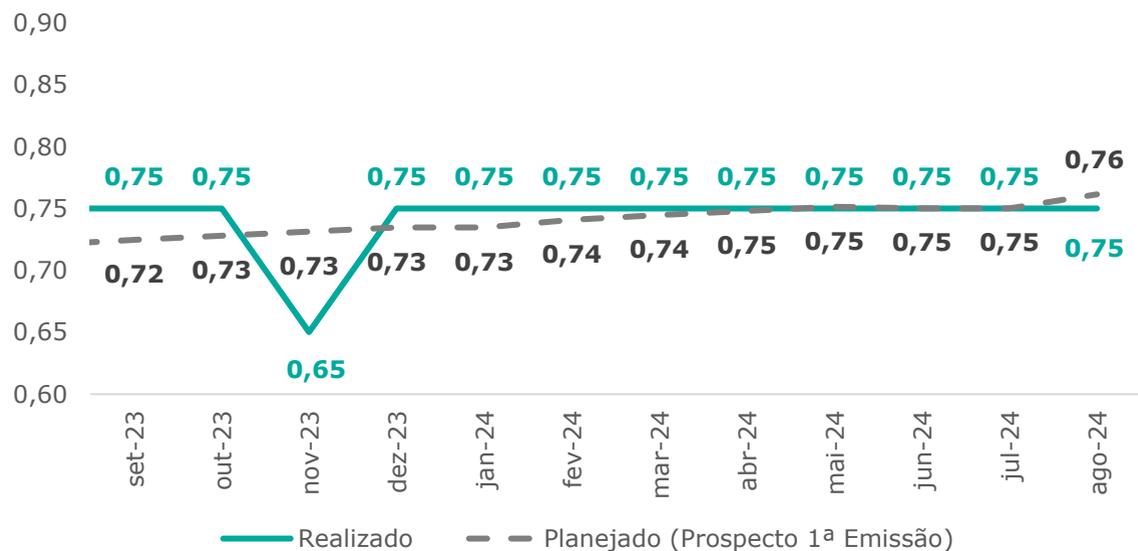
Em termos de performance, na comparação entre o desempenho do nosso Fundo e o IFIX, observamos que, em agosto de 2024, nosso PL apresentou alta de 0,6%, levemente abaixo do benchmark (0,9%). Em 2024, o Fundo entregou uma valorização de 2,3%, enquanto o IFIX teve um desempenho um pouco superior (+2,5%). Em nossa leitura, a performance ligeiramente abaixo do IFIX se explica pelas diversas posições herdadas dos fundos consolidados em março e que estão sendo gradualmente vendidas mesmo em um mercado em baixa desde então. Se considerarmos o período desde o início das operações do Fundo, a performance acumulada foi de 19,8%, significativamente acima do IFIX (+11,0%). Isso reflete a consistência da nossa estratégia ao longo do tempo, com uma geração de valor acima da média do mercado no longo prazo. Acerca dos rendimentos, mantivemos a distribuição de R\$ 0,75 por cota neste período, o que representa um *dividend yield* de 11,0% sobre o patrimônio líquido (PL) e 12,1% sobre o valor de mercado do Fundo.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

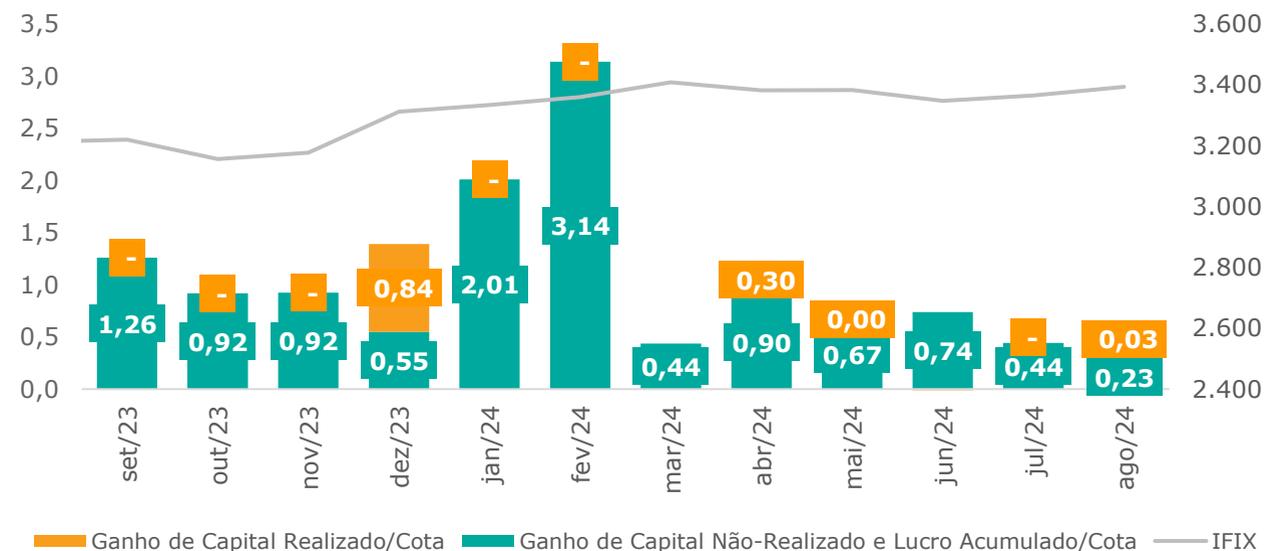
Com base no resultado de agosto, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado e lucro acumulado de R\$ 0,23/cota, o que nos permite manter o *dividend 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 PROSPECTO<sup>1</sup>



## GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA<sup>1</sup>





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

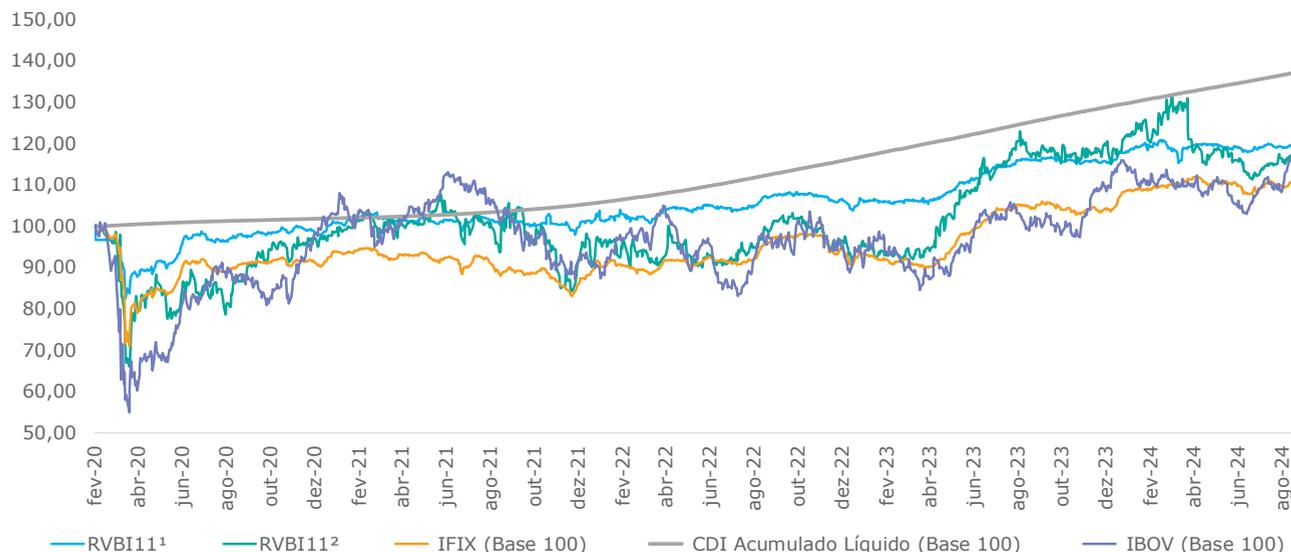
## Quem é o **Patria Investimentos**?

- 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**.

# RENDIMENTOS



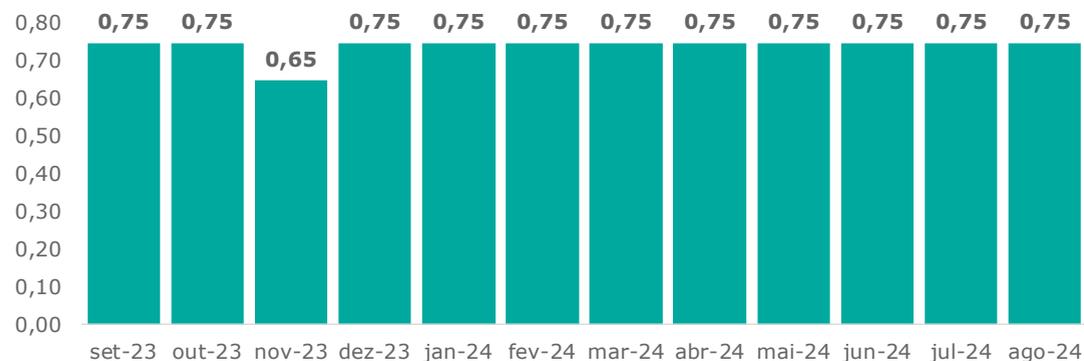
## PERFORMANCE ACUMULADA



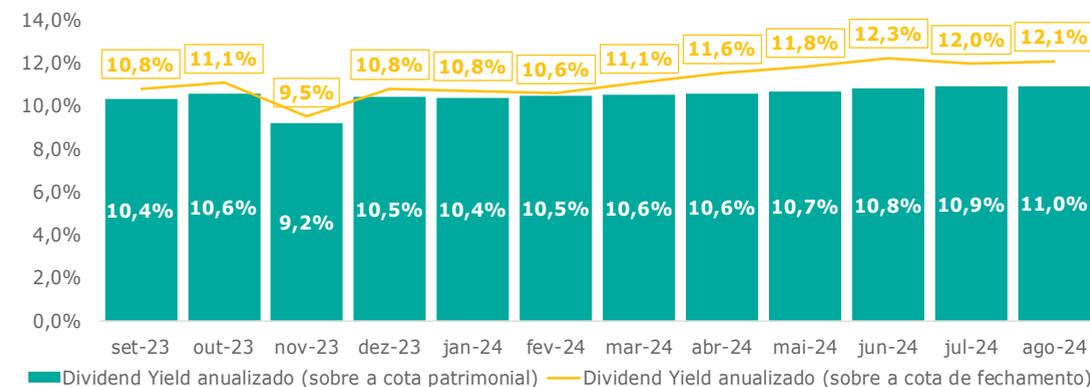
	Agosto/24	2024	12 meses	Desde o Início <sup>3</sup>
<b>IFIX</b>	0,9%	2,5%	5,6%	11,0%
<b>Patrimônio Líquido<sup>4</sup></b>	0,6%	2,3%	4,1%	19,8%
<b>Cota<sup>4,5</sup></b>	0,0%	-3,4%	-0,4%	11,9%

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

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)

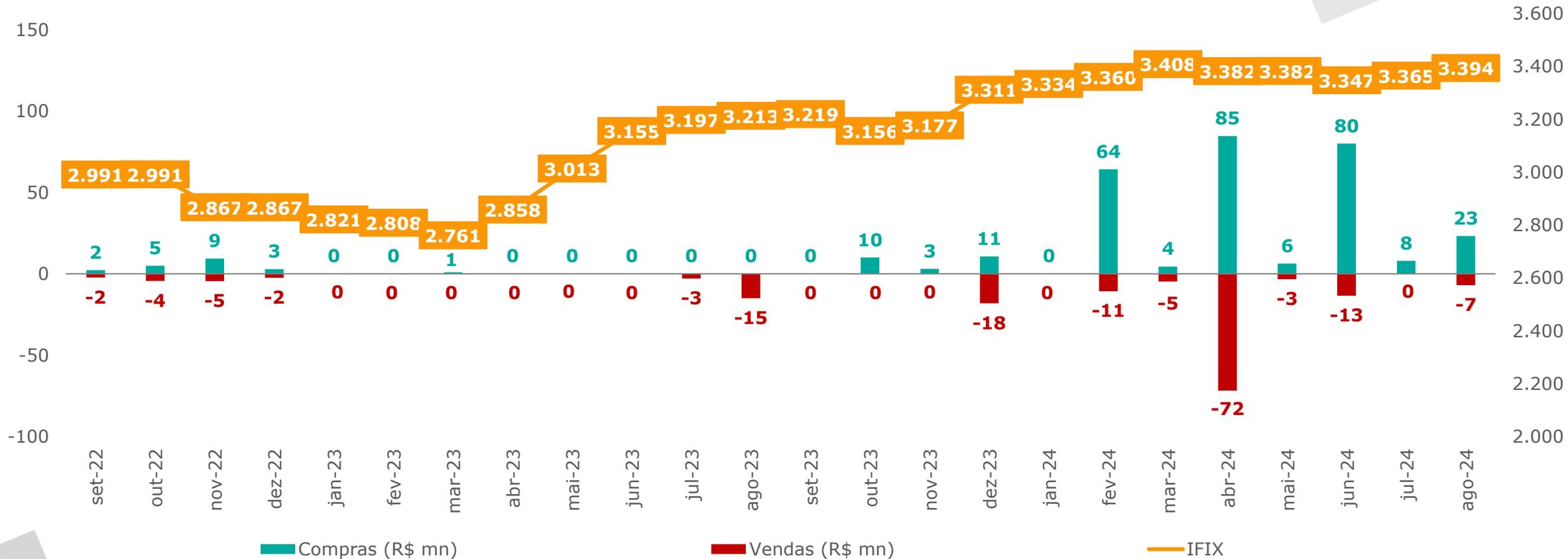


## DIVIDEND YIELD



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)

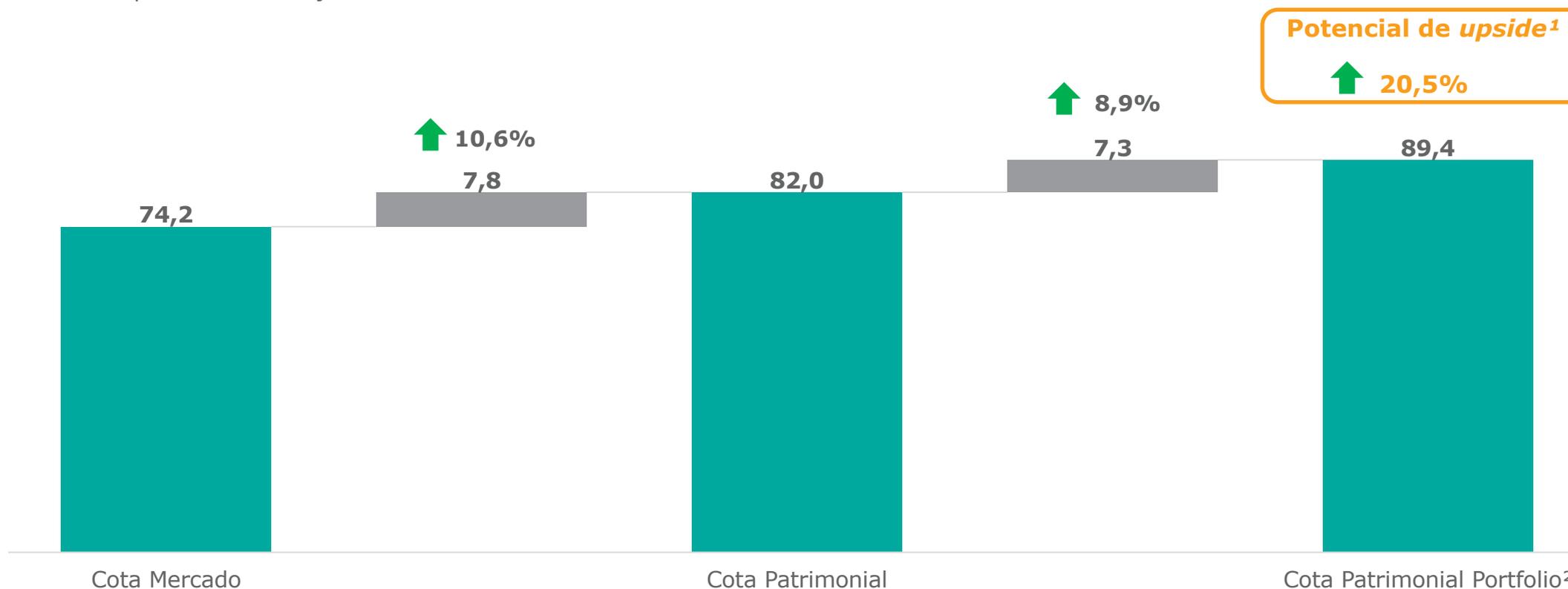




# RENTABILIDADE

## 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.

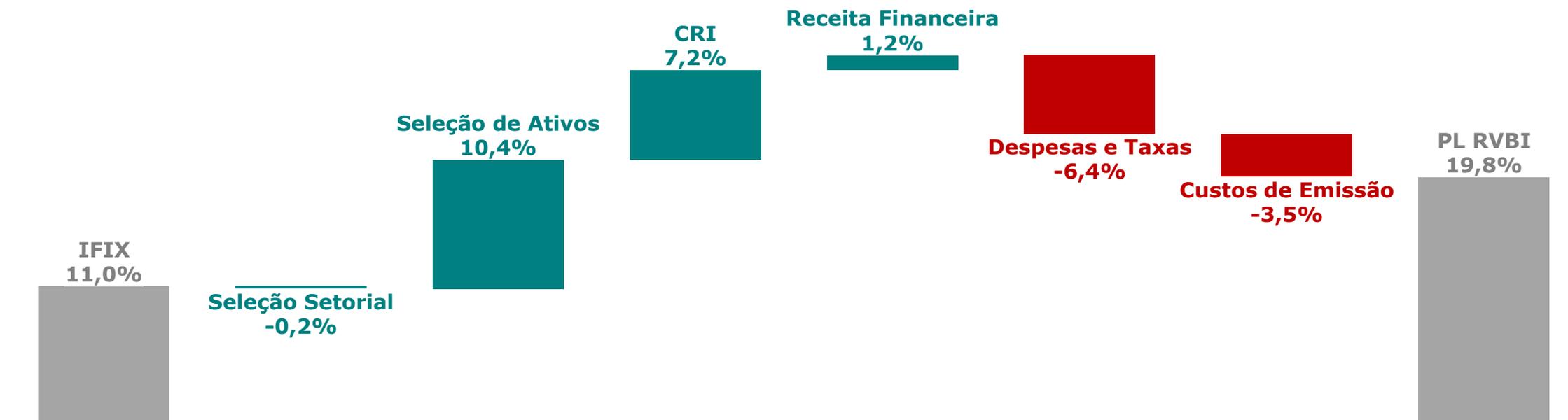




# RENTABILIDADE

## ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/08/2024, o IFIX acumulou alta de +11,0%, enquanto o PL<sup>1</sup> do Fundo avançou de +19,8% - esta diferença de +8,8 p.p. equivale a alpha de 880 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.



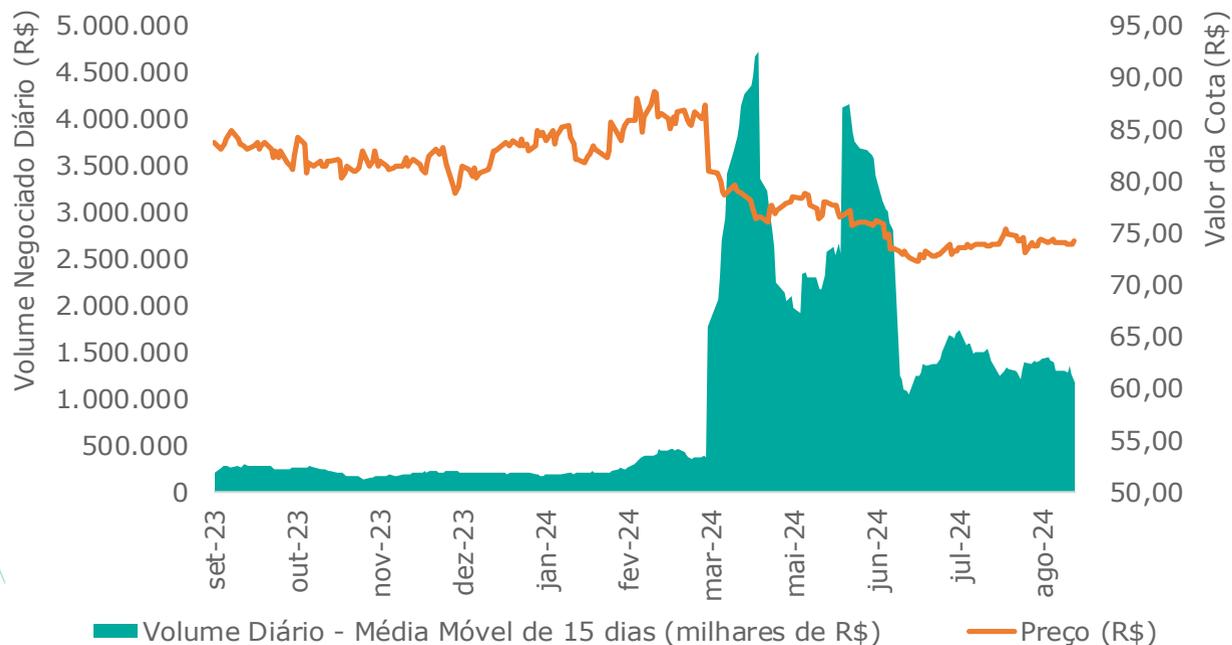
<sup>1</sup>Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



# LIQUIDEZ

**ADTV de R\$ 1,3 milhão  
(3,8% do market cap a.m.)**

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	AGO-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	5.797.303	0,56	32.730.347	36.238.291
Receita de ganho de capital	268.178	0,03	3.184.254	3.697.935
Receita com CRI	1.359.798	0,13	13.122.854	13.632.560
<b>Receitas - Total</b>	<b>7.425.280</b>	<b>0,72</b>	<b>49.037.455</b>	<b>53.568.785</b>
Despesas Operacionais	(1.030.375)	(0,10)	(4.302.728)	(4.773.396)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1.030.375)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(4.302.728)</b>	<b>(4.773.396)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.394.904</b>	<b>0,62</b>	<b>44.734.727</b>	<b>48.795.390</b>
Resultado Financeiro Líquido	45.132	0,00	1.216.604	1.492.192
<b>Lucro Líquido</b>	<b>6.440.036</b>	<b>0,63</b>	<b>45.951.331</b>	<b>50.287.582</b>
Reserva de Lucro	1.266.973	0,12	2.528.605	2.368.354
<b>Resultado Distribuído RVBI11</b>	<b>7.707.009</b>	<b>0,75</b>	<b>48.402.054</b>	<b>52.578.054</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota RVBI11</b>	<b>0,75</b>		<b>6,00</b>	<b>8,90</b>
<b>Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14</b>	<b>0,00</b>		<b>0,11</b>	<b>0,11</b>

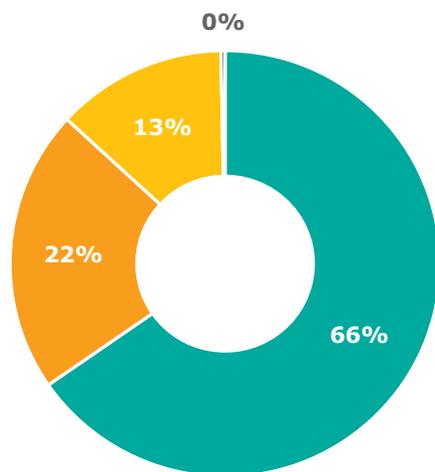
# CARTEIRA DE ATIVOS



Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 100% do patrimônio líquido do Fundo.

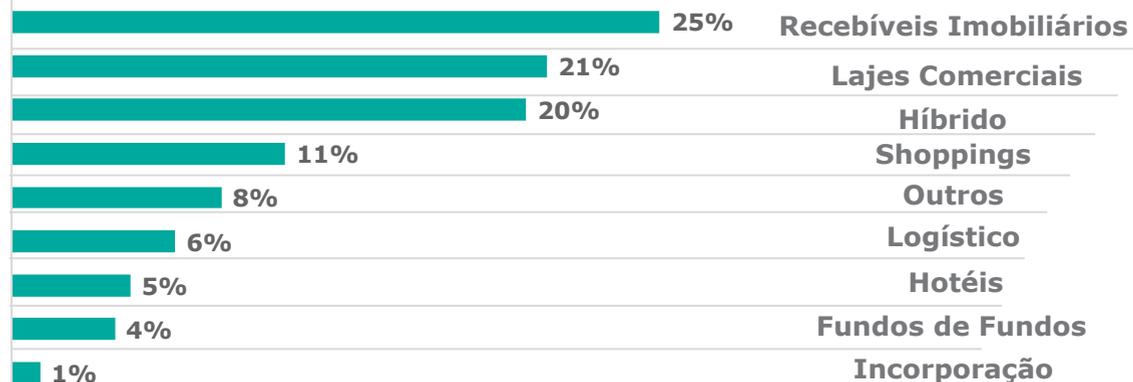
## ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)

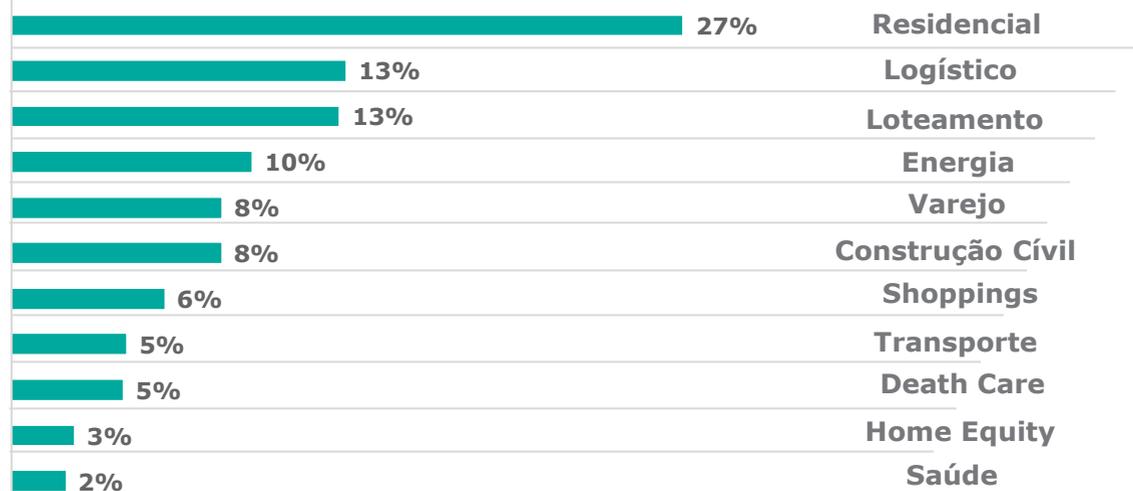


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

## EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)



## EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)



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

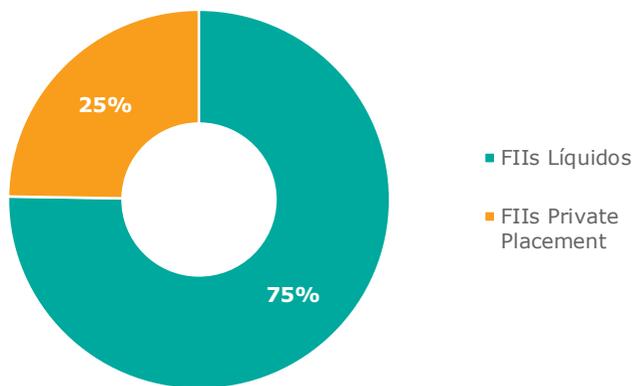


# CARTEIRA DE FII

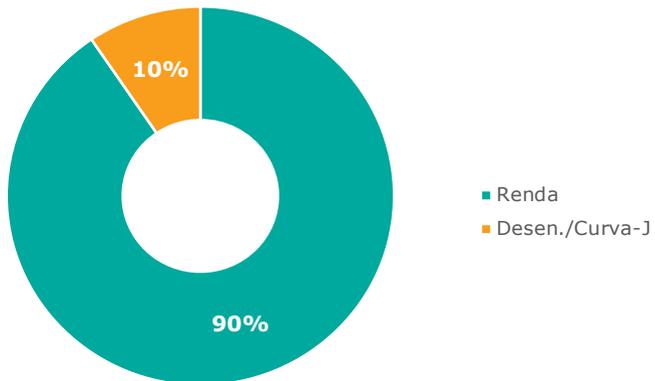


Alocação total de **R\$ 736,7 MM**, que representa **87,4%** do patrimônio líquido do Fundo

## ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



## ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



## EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

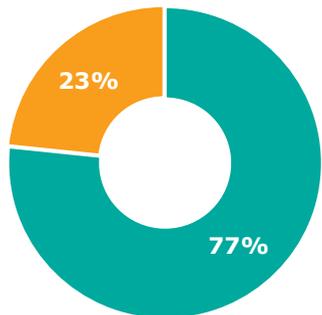
FII Líquidos   TRXF11	66,6	9%
FII Líquidos   PVBI11	66,5	9%
FII Líquidos   TGAR11	36,6	5%
FII Private Placement   PRIME HOTELS FII	31,7	4%
FII Líquidos   GAME11	27,2	4%
FII Líquidos   CPSH11	26,0	4%
FII Líquidos   MGRI11	25,8	3%
FII Líquidos   MCHY11	25,3	3%
FII Private Placement   More Crédito Imobiliário	23,6	3%
FII Private Placement   RBR OFFICES	22,3	3%
FII Líquidos   GZIT11	21,7	3%
FII Private Placement   PRAZO FII	21,6	3%
FII Líquidos   VGRI11	15,4	2%
FII Private Placement   VRTM11	15,4	2%
FII Líquidos   BICE11	14,6	2%
FII Líquidos   GARE11	12,8	2%
FII Líquidos   HREC11	12,6	2%
FII Private Placement   HDOF11	12,2	2%
FII Líquidos   BPML11	11,9	2%
FII Líquidos   XPML11	11,6	2%
FII Líquidos   TEPP11	11,5	2%
FII Líquidos   BLMG11	11,3	2%
FII Líquidos   KIVO11	9,5	1%
FII Líquidos   KNIP11	9,2	1%
FII Líquidos   RBHG11	9,2	1%
FII Private Placement   GRUL11	8,0	1%
FII Private Placement   MEZANINO ESTRUTURADO FII	8,0	1%
FII Líquidos   AIEC11	7,8	1%
FII Líquidos   RBRL11	7,5	1%
FII Private Placement   MMVE11	7,4	1%
FII Líquidos   CVBI11	7,4	1%
FII Private Placement   EMET11	7,3	1%
FII Private Placement   INDE11	7,0	1%
Outros FII Líquidos	124,1	17%

# CARTEIRA DE CRI



Alocação total de **R\$ 109,0 MM**, que representa **12,9%** do patrimônio líquido do Fundo

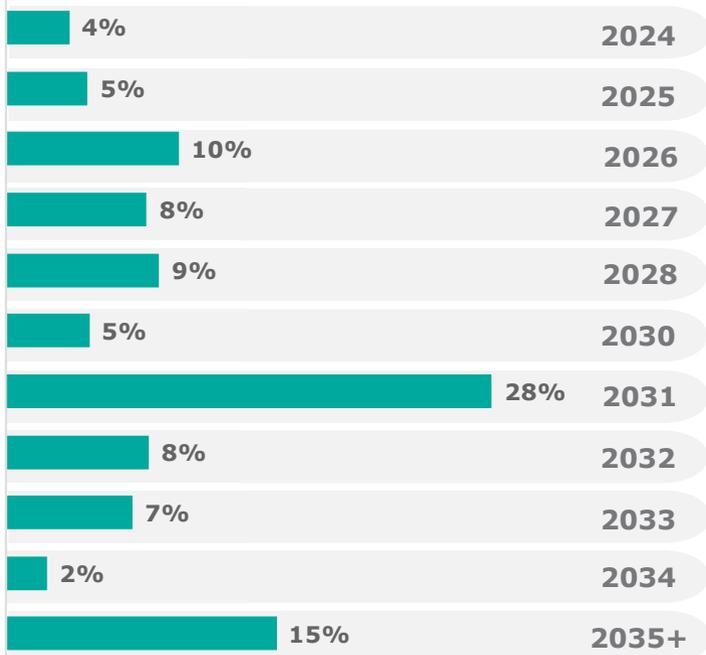
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



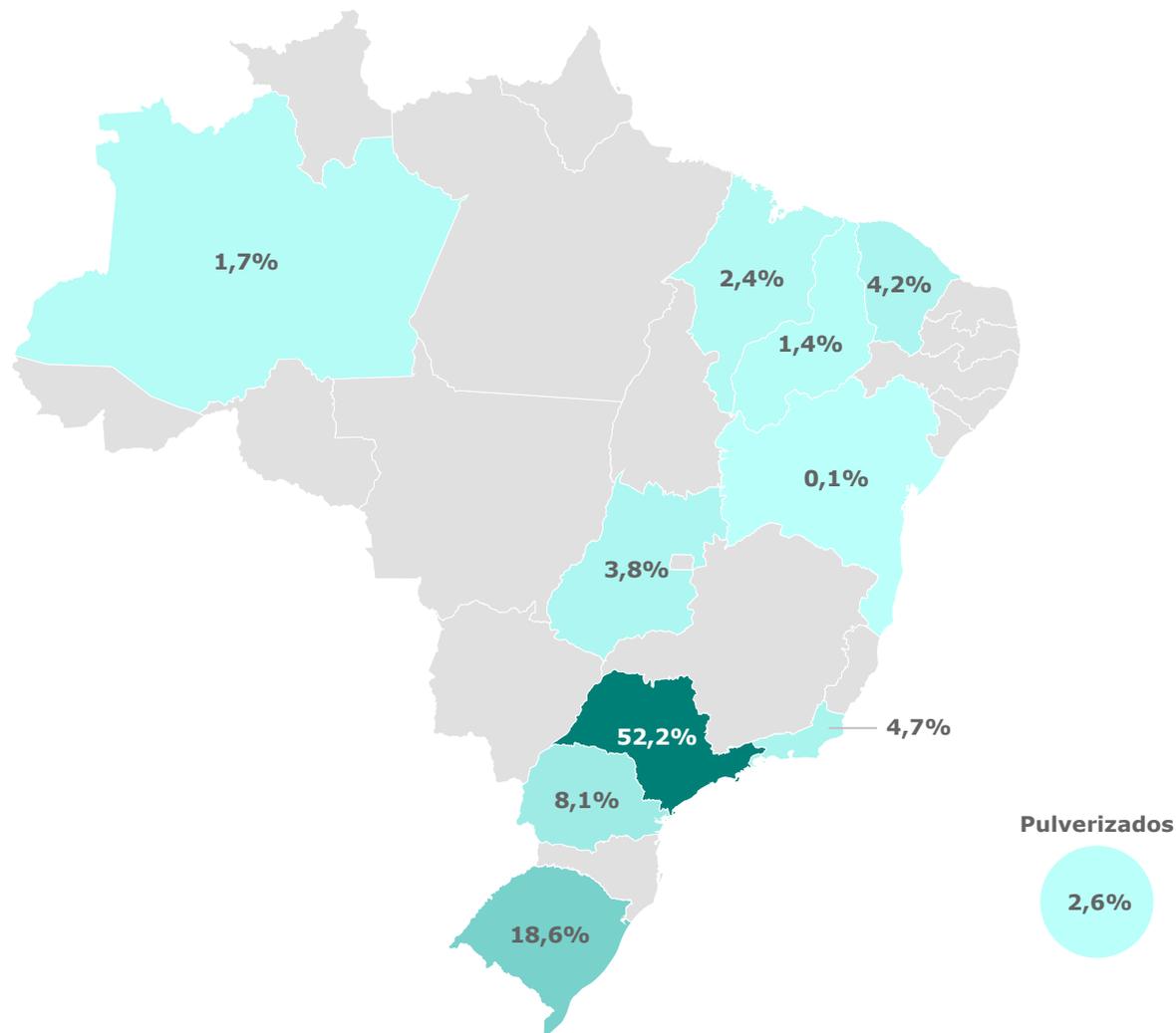
■ IPCA  
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,2%	11,8%	2,9
CDI+	4,5%	4,8%	3,3

## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



# DETALHAMENTO DE CRI



## RESIDENCIAL | R\$ 29,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI BIT	2,7	0,3%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	2,0	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,5%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	2,0	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Colmeia Living Garden	3,1	0,4%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	11,2%	0,5	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	16,2%	0,5	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Dwell	9,5	1,1%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	14,2%	1,8	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Helbor 97	0,9	0,1%	SP	Bari	21K0938679	CDI	2,5%	3,9%	2,9%	0,1	nov-24	AFS
CRI Manhattan II	2,9	0,3%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	17,6%	1,0	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	2,1	nov-26	FD
CRI You 2	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	2,1	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, 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.

# DETALHAMENTO DE CRI



## LOGÍSTICO | R\$ 14,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Ceratti & Magna	8,7	1,0%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	10,3%	1,4	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	0,3	0,0%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	10,6%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	5,5	0,7%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	10,6%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	0,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

## LOTEAMENTO | R\$ 14,3 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 Capuava	14,3	1,7%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	12,7%	3,2	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, 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



## VAREJO | 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 Primato	8,8	1,0%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,6	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX GPA	0,4	0,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	8,1%	4,6	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, 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	21I0892057	IPCA	8,1%	8,0%	9,0%	2,8	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



## ENERGIA | R\$ 10,5 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 Athon	5,3	0,6%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	9,2%	3,8	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	1,1	0,1%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,0%	13,0%	4,8	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI Elleven Sub.	2,9	0,3%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	13,4%	4,7	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI New Sun Sub.	1,1	0,1%	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	19,1%	4,3	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS

## SHOPPINGS | R\$ 6,7 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 Shopping Alegria 2	1,8	0,2%	SP	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2 - 313	4,9	0,6%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,0	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, 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



## TRANSPORTE | R\$ 5,1 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 Socicam	5,1	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	14,3%	2,4	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

## 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 Sr. A	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,7	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sr. B	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,2	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,1%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,6	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,2	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; 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\$ 2,9 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 Wimo IV	1,0	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	9,4%	4,8	jan-37	AFI, FR, FD
CRI Wimo Sênior	1,8	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	8,3%	4,4	jan-36	AFI, 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	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	8,4%	4,5	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.

# DETALHAMENTO DE NOVOS CRI



## CRI ELLEVEN SUB

O CRI Elleven Sub é uma operação com volume de emissão de R\$ 60,0 milhões (Sub: R\$ 23 milhões em IPCA + 13,0%) foi integralizada em duas tranches (metade em dez-23 e a outra em jan-24), sendo os recursos utilizados para a construção de duas usinas fotovoltaicas localizadas em Goiás com capacidade instalada de 10 MWac, respeitando o fundo de reserva da operação. A operação conta com ampla estrutura de garantias como: (i) aval, (ii) alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, (iii) alienação fiduciária do DRS em que as usinas estão instaladas, (iv) alienação fiduciária de quotas da SPE, (v) cessão fiduciária de recebíveis da SPE, além dos (vi) fundos de reserva e de juros da operação e (vii) os seguros da operação. A operação conta com covenant de Índice de Cobertura mínimo de 1,20x.

## CRI NEWSUN SUB

O CRI NewSun é uma operação com volume de emissão de R\$ 33,2 milhões que foi integralizada em uma única tranche através de uma série sênior (R\$ 22,2 milhões) e subordinada (R\$ 11 milhões, à IPCA + 19,1% pré completion e IPCA + 16,5% pós completion), sendo os recursos utilizados para a construção de duas usinas fotovoltaicas, localizadas em SP com capacidade instalada de 6 Mvac (7,5MWp). A operação conta com ampla estrutura de garantias como: (i) alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, (ii) alienação fiduciária do DRS em que as usinas estão instaladas, (iii) alienação fiduciária de quotas da SPE, (iv) cessão fiduciária de recebíveis da SPE objeto de lastro do CRI, (v) fiança da Holding NewSun e seus sócios e (vi) fundos da operação. Os principais covenants da operação são: Índice de Cobertura Mínimo de 1,20x, verificado semestralmente e Índice de Alavancagem, verificação de geração e fluxo de recebíveis mínimo no patrimônio separado de 1,50x.

# DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS DO MÊS



CONCLUSÃO DA ASSEMBLEIA	ATIVO	CÓDIGO B3	SECURITIZADORA	MATÉRIA	VOTO PROFERIDO	RESULTADO DA MATÉRIA
07/08/2024	CRI Helbor	21K0938679	Bari Securitizadora S.A.	(i) e (ii)	Aprovar	Aprovado
26/08/2024	CRI Dwell	22E0886427	Companhia Província de Securitização	(i)	Aprovar	Aprovado

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.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.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



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

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\$ 11,0** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.rvbi11.com.br](http://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.