

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**VBI REITS  
MULTIESTRATÉGIA FII  
(RVBI11)**

JUNHO 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 RVBI passou a integrar o IFIX em junho/2024.

### 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 Valor  
de Mercado<sup>1</sup> 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

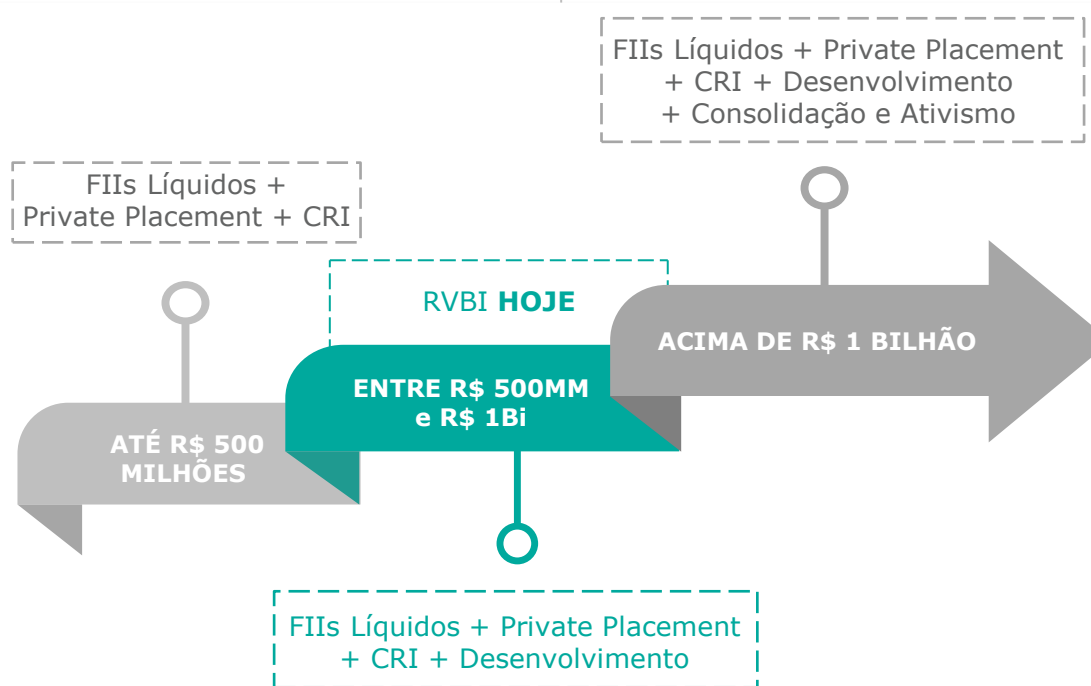
# VISÃO ESTRATÉGICA

## 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 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 – JUNHO 2024

### VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 853,7 milhões	R\$ 83,07/cota
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 753,3 milhões	R\$ 73,31/cota
<b>P / B</b>	0,88x	
<b>Alocação da Carteira<sup>1</sup>:</b>		
<b>FII (% do PL)</b>	84,5%	
<b>CRI (% do PL)</b>	14,9%	



**VOLUME MÉDIO  
DIÁRIO NEGOCIADO  
NO MÊS**

R\$ 1,3 milhão



**DIVIDENDO  
POR COTA**

R\$ 0,75



**RESERVA  
ACUMULADA**

R\$ 0,08/cota



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

42.077

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Junho de 2024 foi o mês de pior performance dos FIIs no ano. No último mês, o IFIX variou negativamente em -1,0%, sendo puxado mais uma vez pela queda acentuada dos FIIs de Tijolo<sup>1</sup> (-1,7%), enquanto os FIIs de Papel<sup>1</sup> permaneceram próximos à estabilidade (+0,1%). Assim, os FIIs encerraram o segundo trimestre com o IFIX acumulando retorno de -1,6%, com queda de -3,3% dos fundos de Tijolo e +0,8% dos fundos de Papel, amenizando a performance do setor. No acumulado de 2024, os seis primeiros meses do ano apontam o IFIX com +1,1%, Tijolo -0,8% e Papel +3,6%.

Mais uma vez, o contexto macroeconômico foi o principal fator de influência na performance dos fundos imobiliários, mantendo a tônica observada ao longo de todo o segundo trimestre de 2024. Em suma, o mercado doméstico vem revelando preocupações crescentes com a situação fiscal brasileira, uma vez que o governo tem encontrado dificuldades tanto em aprovar no Congresso projetos que ampliem a arrecadação, como o fim da desoneração da folha de pagamento de setores específicos da economia, novos impostos, revisão de incentivos, quanto em realizar cortes e contingenciamentos materiais que viabilizem déficit primário zero a partir do ano que vem.

Somam-se a isso aflições relacionadas ao *front* externo, especialmente o *timing* do corte de juros pelo Federal Reserve (Fed) nos EUA. Até o primeiro trimestre, o mercado esperava que o BC americano começasse a cortar juros em março, o que só deve ocorrer em setembro ou até novembro, como resultado de dados de inflação ainda elevados para os padrões norte-americanos.



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



A consequência do contexto macroeconômico, tanto doméstico quanto externo, para os investidores brasileiros foi uma possível antecipação do fim do ciclo de cortes na taxa Selic, estacionada agora em 10,50%, com expectativas de mercado apontando para estabilidade até o final do ano, ante cerca de 9% a.a. (ou até menos) esperados anteriormente pelo mercado como a taxa terminal para 2024. Como consequência prática para os investidores brasileiros, 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 patamares 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. Assim, como demonstrado claramente pela performance do segundo trimestre, como de praxe em momentos de maior volatilidade macroeconômica, os FIIs sofrem, e os fundos de tijolo sofrem mais.

Neste contexto, o portfólio do RVBI respondeu de forma satisfatória no tocante à performance do seu patrimônio líquido. Em junho, o Fundo acumulou retorno de -0,1% vs. -1,0% do IFIX. No ano, acumulamos retorno de +1,7%, ante +1,1% do *benchmark*, o que podemos atribuir à presença de i) ativos de Tijolo com bons fundamentos imobiliários resilientes à volatilidade do mercado; ii) alocação direta em CRI; e iii) alocação em ativos de desenvolvimento/curva-J e *private placement* com menor grau de correlação com o IFIX. Mesmo com o portfólio consolidado dos fundos recém-absorvidos pelo RVBI em março (BLMR, BLMC, MORE e MORC), temos tido uma velocidade no giro de carteira satisfatória (pág. 8), mesmo em um mercado de baixa, o que tem permitido formar um portfólio resiliente ao contexto macroeconômico atual e, em nossa visão, com bons *upsides* no médio e longo prazo. Acerca da alocação, estamos buscando algo como 60% a 65% de exposição a CRI e fundos de Papel até o final do ano, reconhecendo o caráter defensivo da estratégia. Hoje, somados CRI e fundos de Papel, temos 38% de alocação na estratégia. Contudo, nossa alocação em outros fundos, como TGAR (subscrição de R\$ 37 milhões em junho ou 4,3% do PL), possui parcela relevante de CRI, bem como carteiras de recebíveis de projetos imobiliários, não sendo uma tese de renda com locação, sendo de forma prática mais similar a um fundo de Papel.

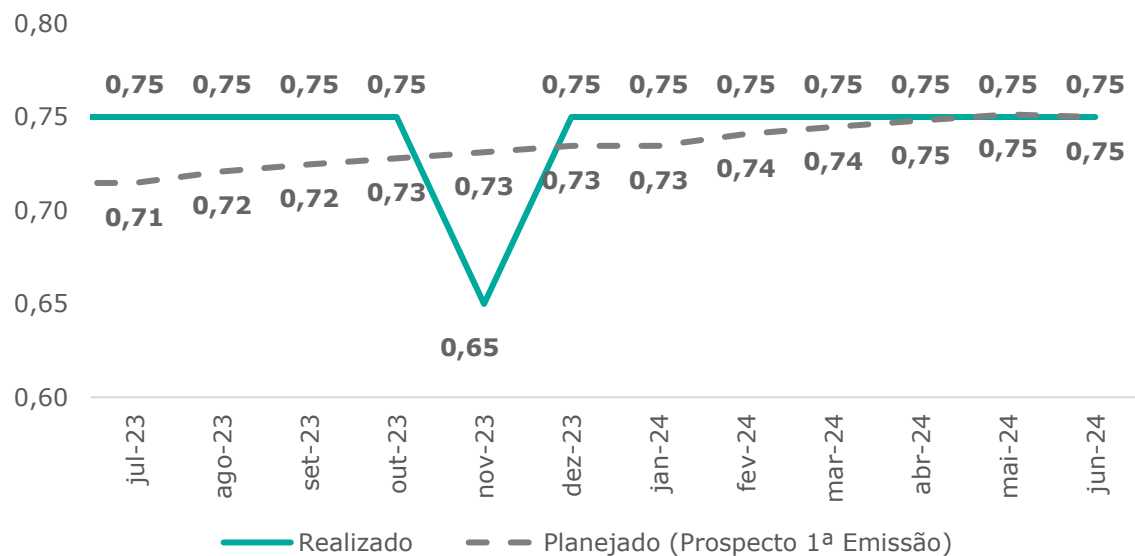
No mais, com a performance superando o *benchmark* no último mês e YTD, o Fundo segue superando com folga o IFIX desde seu início em fevereiro de 2020 (+19,3% vs. +9,4%), viabilizando assim a manutenção da estabilidade dos rendimentos mensalmente distribuídos. Acerca deste tema, mantivemos mais uma vez os rendimentos em R\$ 0,75/cota, o que representa 12,3% de *dividend yield* sobre o valor de mercado do Fundo ou 10,8% sobre o patrimônio líquido.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

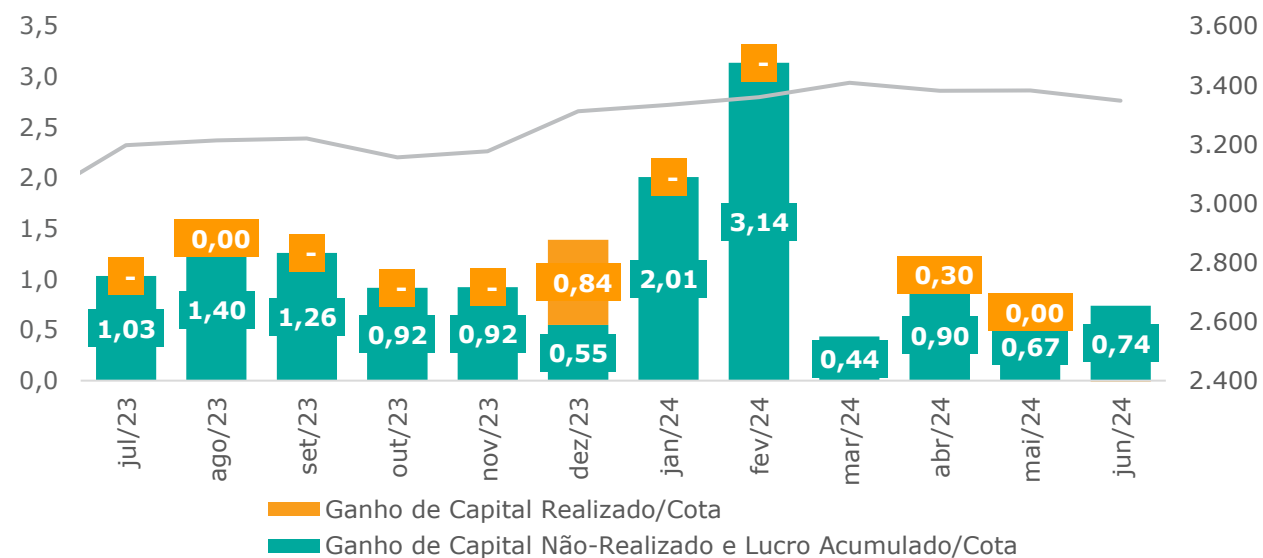
Com base no resultado de abril, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,74/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que 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>



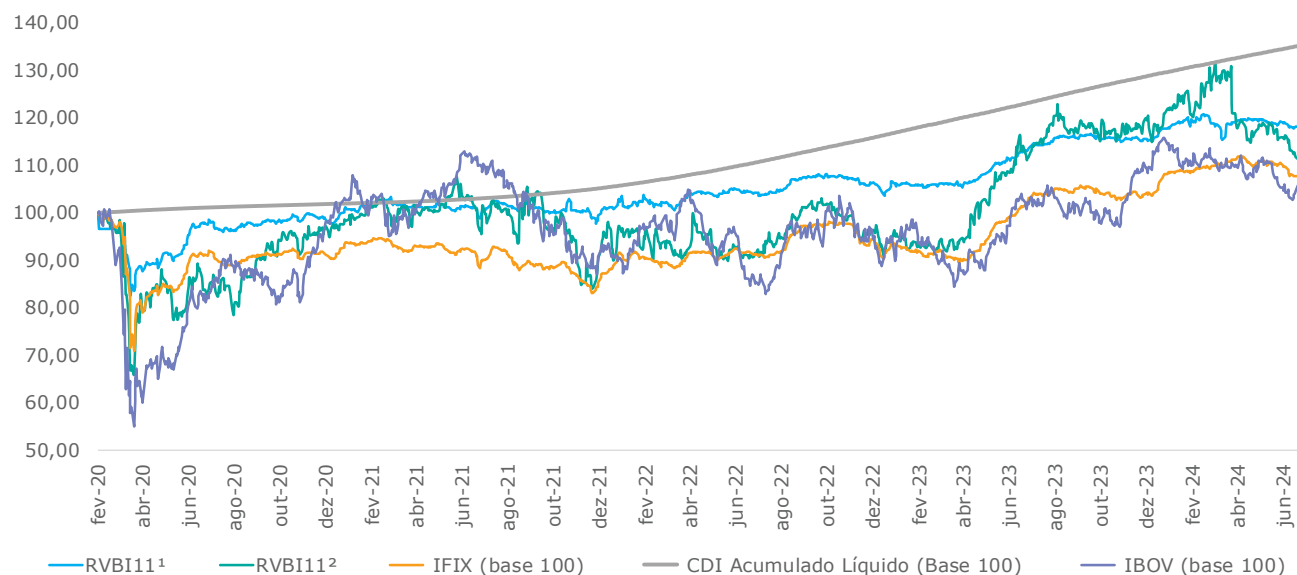
## GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA<sup>1</sup>



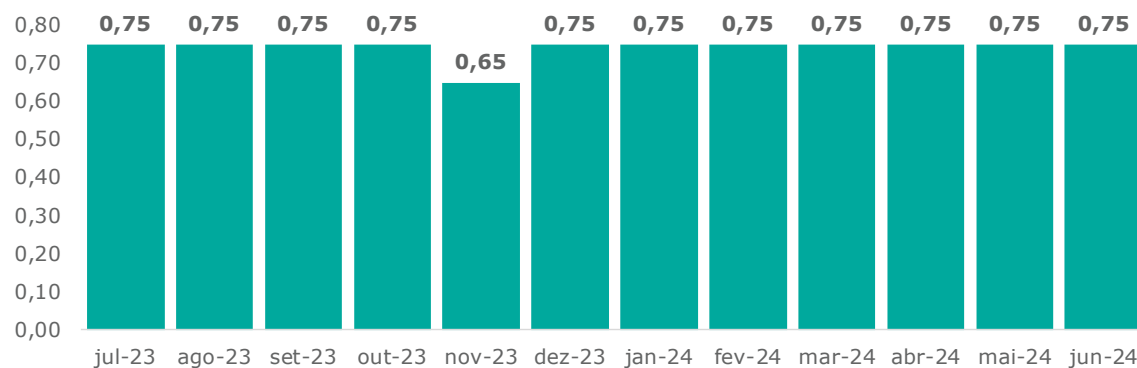
# RENDIMENTOS



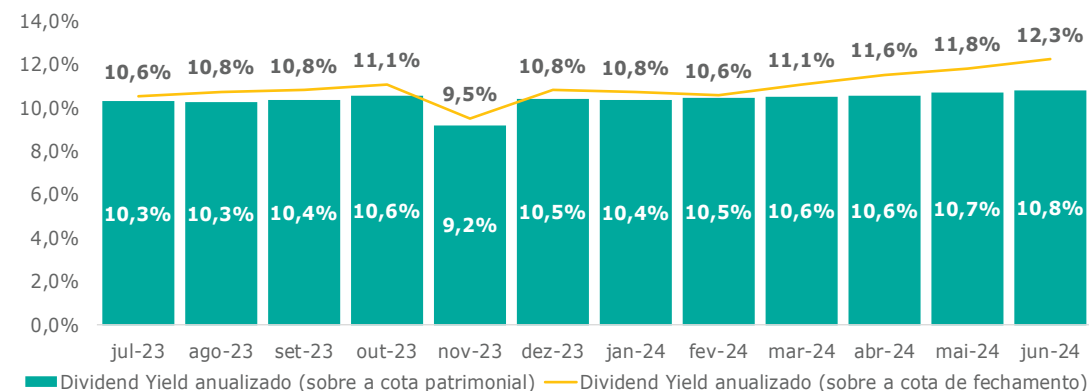
## PERFORMANCE ACUMULADA



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



## DIVIDEND YIELD

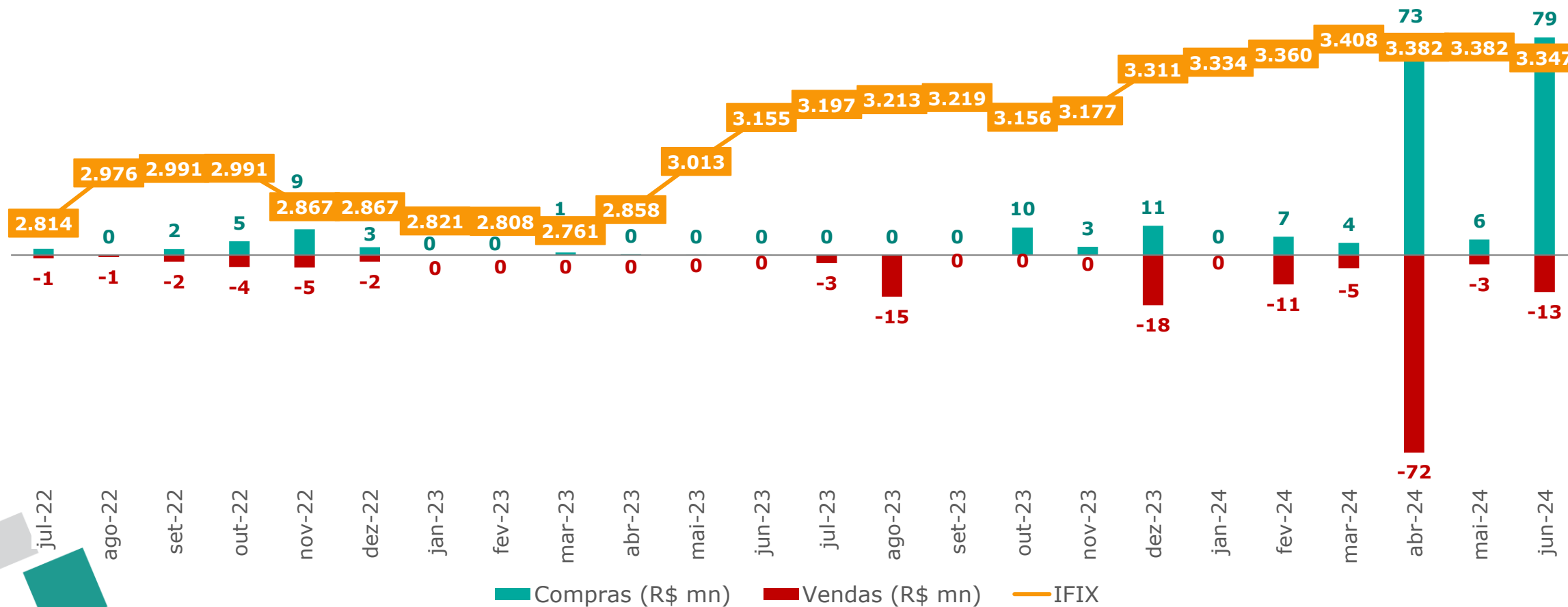


	Junho/24	2024	12 meses	Desde o Início <sup>3</sup>
<b>IFIX</b>	-1,0%	+1,1%	+6,1%	+9,4%
<b>Patrimônio Líquido<sup>4</sup></b>	-0,1%	+1,7%	+6,4%	+19,3%
<b>Cota<sup>4,5</sup></b>	-2,6%	-6,3%	+1,7%	+9,5%

<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.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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



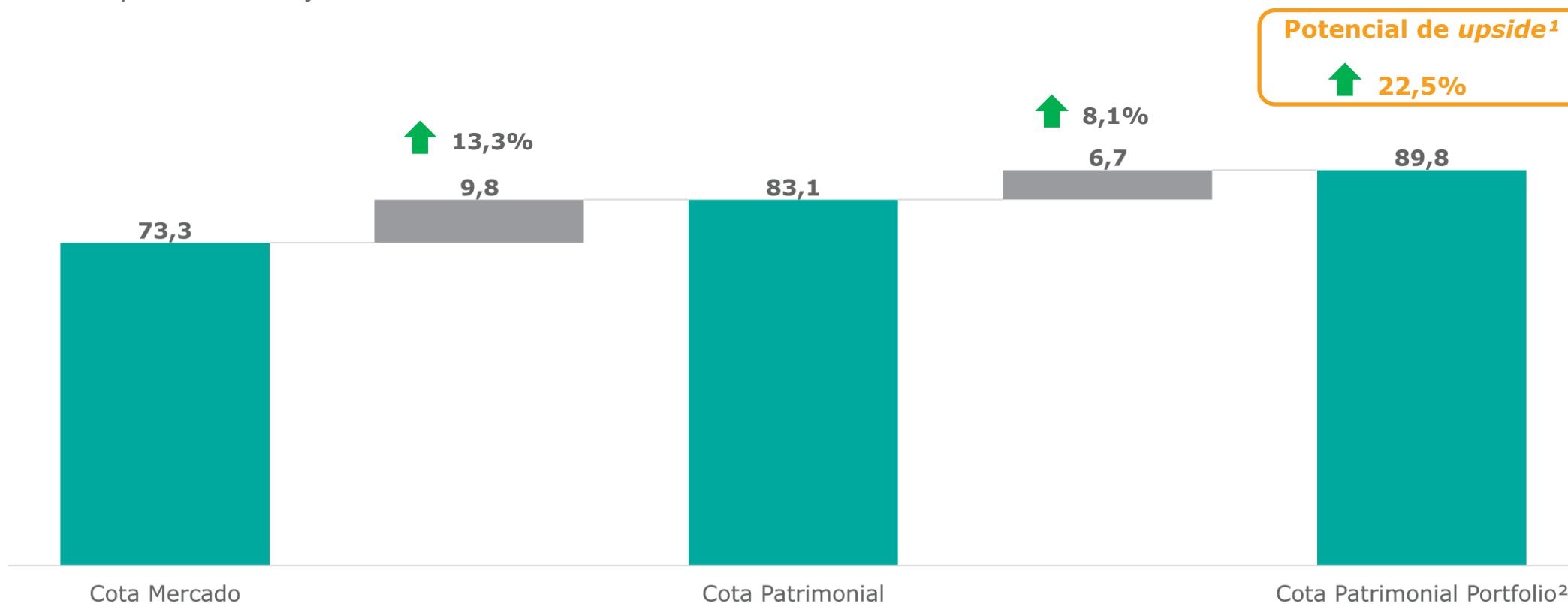




# RENTABILIDADE

## 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.

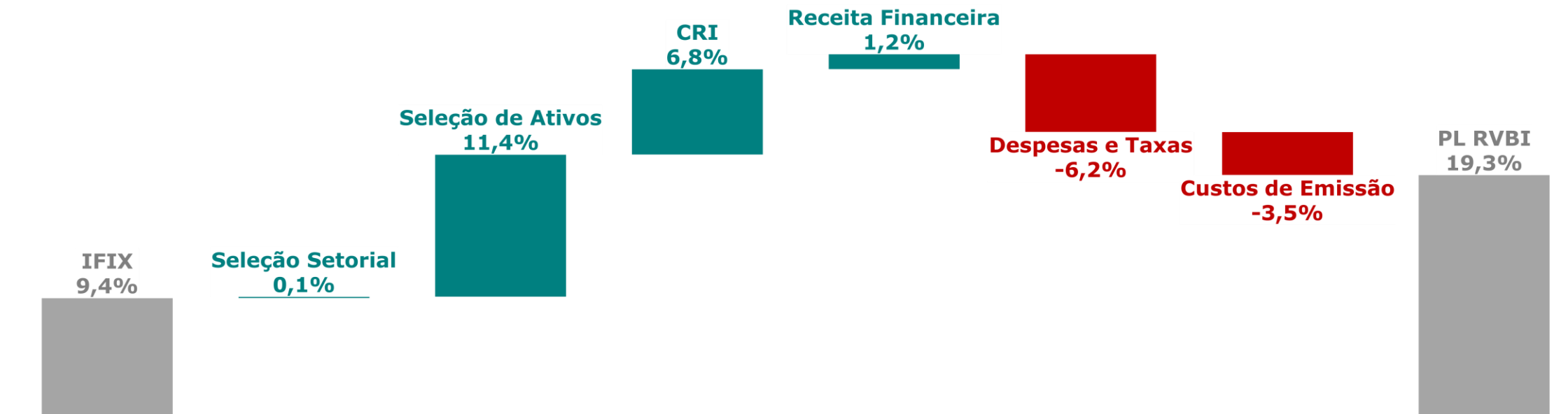




# RENTABILIDADE

## ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/06/2024, o IFIX acumulou alta de +9,4%, enquanto o PL<sup>1</sup> do Fundo avançou de +19,3% - esta diferença de +9,3 p.p. equivale a alpha de 930 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.



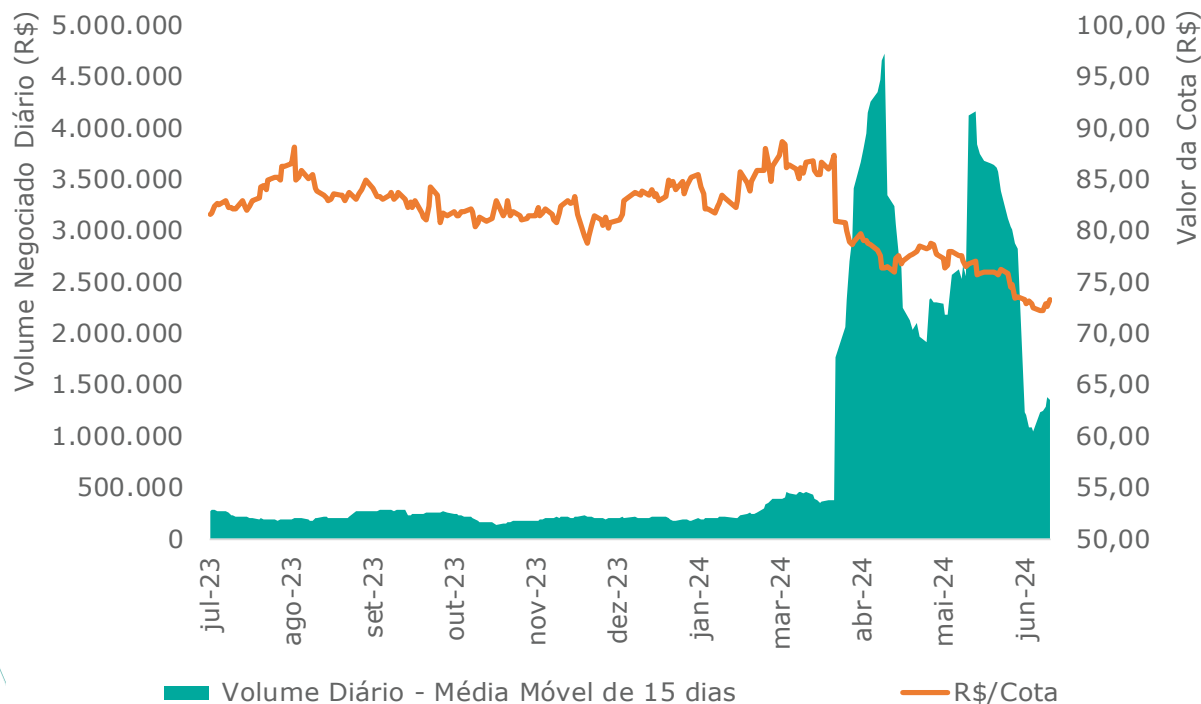
<sup>1</sup>Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



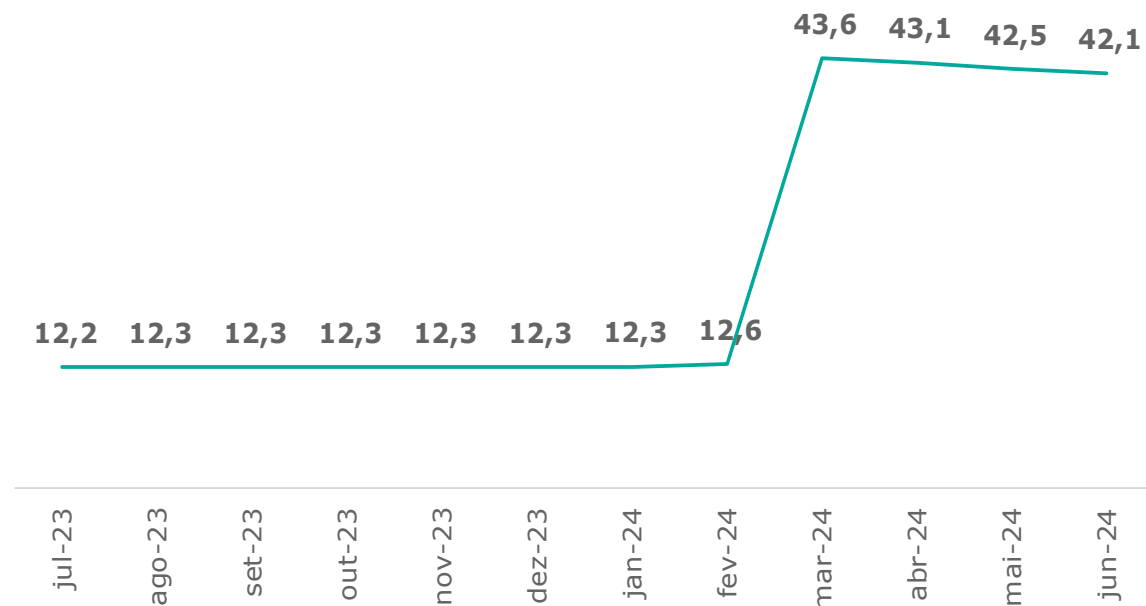
# LIQUIDEZ

**ADTV de R\$ 1,3 milhão  
(3,4% do *market cap* a.m.)**

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JUN-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	5.719.137	0,56	21.661.767	27.225.835
Receita de ganho de capital	(136.764)	(0,01)	2.914.606	3.431.223
Receita com CRI	2.332.237	0,23	10.120.640	10.841.179
<b>Receitas - Total</b>	<b>7.914.611</b>	<b>0,77</b>	<b>34.697.013</b>	<b>41.498.237</b>
Despesas Operacionais	(668.556)	(0,07)	(2.079.960)	(2.821.392)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(668.556)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(2.079.960)</b>	<b>(2.821.392)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>7.246.055</b>	<b>0,71</b>	<b>32.617.053</b>	<b>38.676.845</b>
Resultado Financeiro Líquido	54.614	0,01	1.049.543	1.391.311
<b>Lucro Líquido</b>	<b>7.300.669</b>	<b>0,71</b>	<b>33.666.596</b>	<b>40.068.156</b>
Reserva de Lucro	406.340	0,04	(600.678)	(666.238)
<b>Resultado Distribuído RVBI11</b>	<b>7.707.009</b>	<b>0,75</b>	<b>32.988.036</b>	<b>39.324.036</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota RVBI11</b>	<b>0,75</b>		<b>4,50</b>	<b>8,90</b>
<b>Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14</b>	<b>0,00</b>		<b>0,10</b>	<b>0,10</b>

# CARTEIRA DE ATIVOS

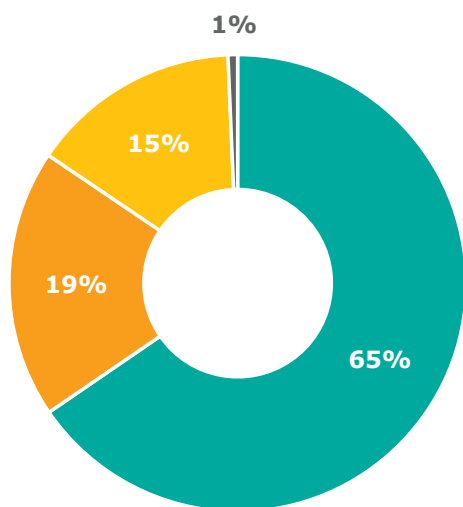


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,3% do patrimônio líquido do Fundo.

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

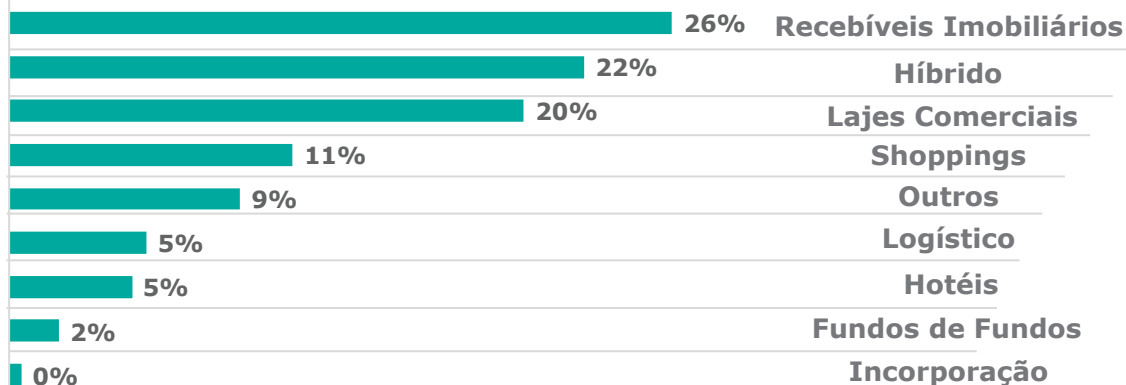
## ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)

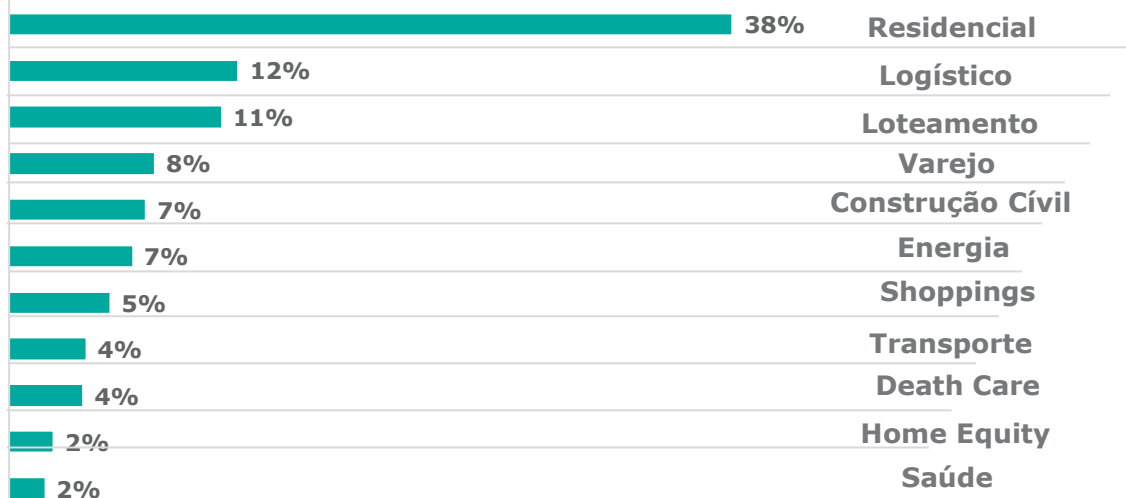


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

## EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)



## EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

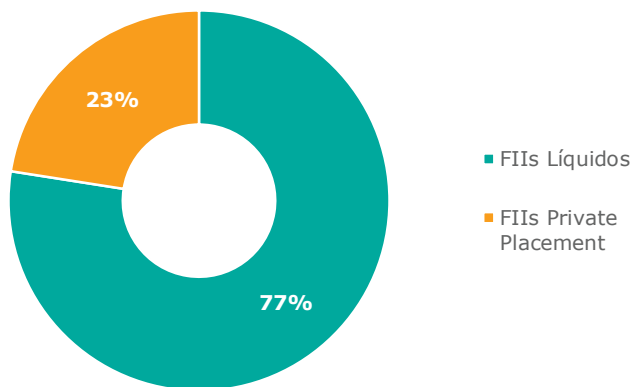


# CARTEIRA DE FII

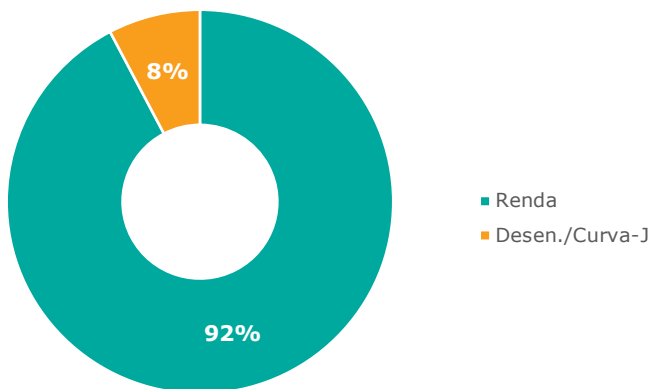


Alocação total de **R\$ 721,0 MM**, que representa **84,5%** do patrimônio líquido do Fundo

## ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



## ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



## EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

FII Líquidos   TRXF11	66,0	9%
FII Líquidos   PVBI11	65,5	9%
FII Líquidos   TGAR11	37,0	5%
FII Private Placement   PRIME HOTELS FII	31,1	4%
FII Líquidos   GAME11	27,0	4%
FII Líquidos   CPSH11	26,2	4%
FII Líquidos   MCHY11	26,2	4%
FII Líquidos   MGRI11	25,7	4%
FII Private Placement   More Crédito Imobiliário	23,7	3%
FII Líquidos   GZIT11	21,8	3%
FII Private Placement   PRAZO FII	21,3	3%
FII Líquidos   VGRI11	16,7	2%
FII Private Placement   VRTM11	14,5	2%
FII Private Placement   HDOP11	14,0	2%
FII Líquidos   BICE11	13,5	2%
FII Líquidos   BPML11	12,9	2%
FII Líquidos   GARE11	12,7	2%
FII Líquidos   HREC11	12,1	2%
FII Líquidos   TEPP11	11,8	2%
FII Líquidos   XPML11	11,7	2%
FII Private Placement   RBR OFFICES	11,1	2%
FII Líquidos   BLMG11	10,5	1%
FII Líquidos   KIVO11	10,0	1%
FII Líquidos   RBHG11	9,6	1%
FII Líquidos   KNIP11	9,2	1%
FII Líquidos   AIEC11	7,7	1%
FII Private Placement   MEZANINO ESTRUTURADO FII	7,6	1%
FII Private Placement   MMVE11	7,4	1%
FII Líquidos   CVBI11	7,4	1%
FII Líquidos   JSRE11	7,2	1%
FII Líquidos   RBRL11	7,2	1%
FII Private Placement   EMET11	7,0	1%
FII Líquidos   HGCR11	5,8	1%
Outros FII Líquidos	120,9	16,8%

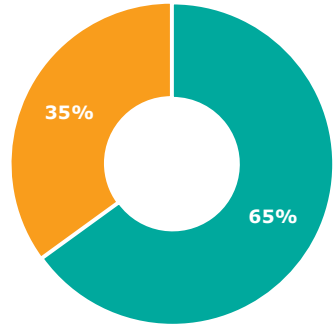


# CARTEIRA DE CRI



Alocação total de **R\$ 126,9 MM**, que representa **14,7%** do patrimônio líquido do Fundo

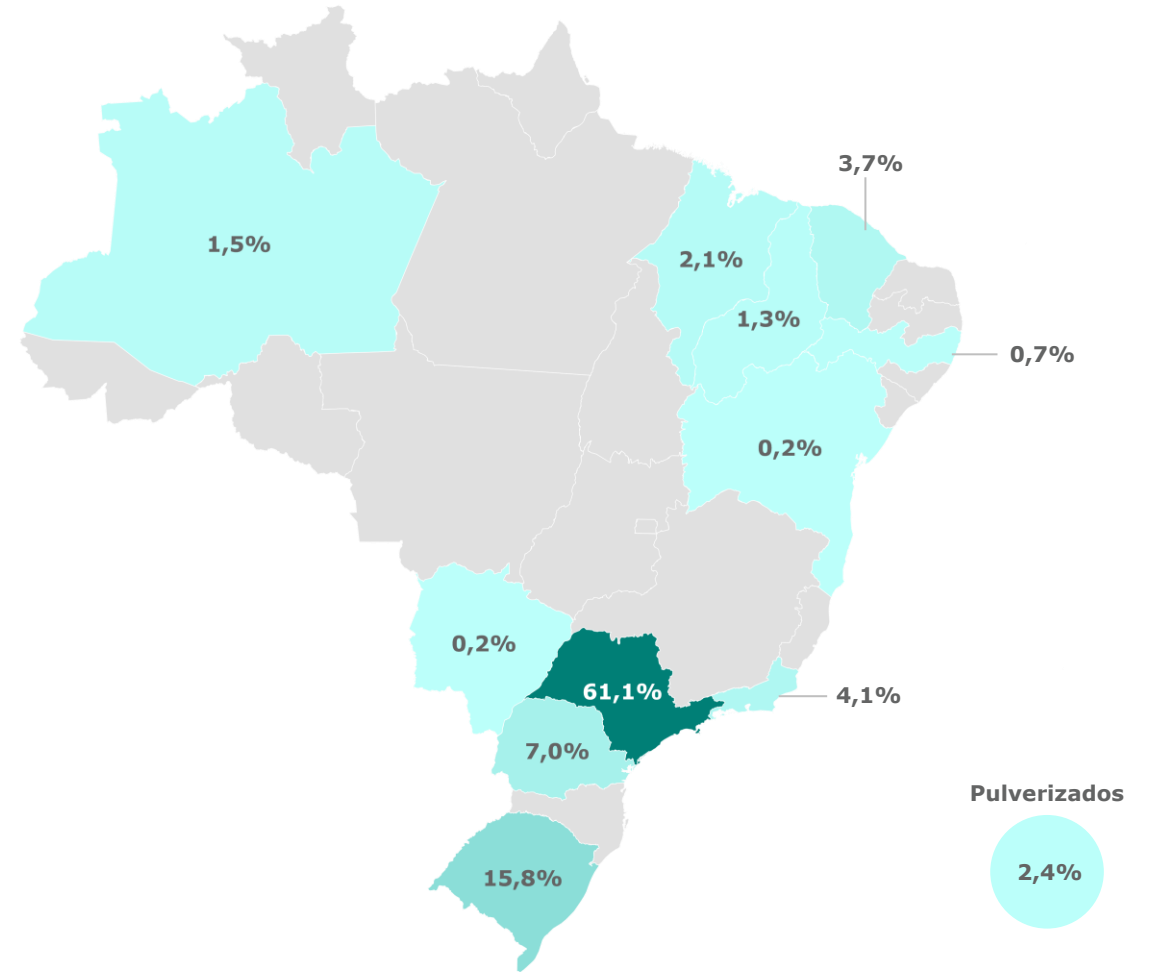
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



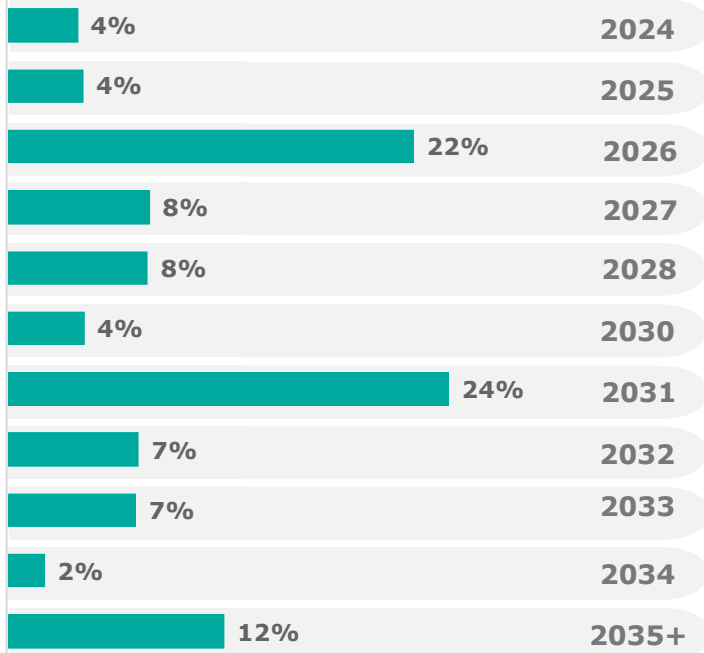
- IPCA
- CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,2%	11,6%	2,9
CDI+	4,2%	4,7%	2,8

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



# DETALHAMENTO DE CRI



## RESIDENCIAL | R\$ 47,9 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 You	13,2	1,6%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	2,2	nov-26	FD
CRI Dwell	9,4	1,1%	RS	Província Sec.	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	14,0%	1,8	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Vitacon Sênior I	5,3	0,6%	SP	Virgo	22F0236430	CDI	4,5%	5,0%	4,5%	1,8	mai-26	AFI, AFS, FS, CFRCV, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,5%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	2,2	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Colmeia Living Garden	3,3	0,4%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	13,2%	0,6	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Manhattan II	2,9	0,3%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	19,7%	0,9	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI BIT	2,7	0,3%	SP	Habitasec	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%	2,2	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD
CRI Helbor 97	1,9	0,2%	SP	Bari	21K0938679	CDI	2,5%	3,9%	2,5%	0,1	nov-24	AFS
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	18,2%	0,6	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Helbor	0,9	0,1%	SP	Bari	22F0715946	CDI	2,3%	2,9%	2,9%	1,6	jun-27	AFI, AFS, CFRCV, AVS, 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\$ 15,2 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%	10,2%	1,6	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	5,3	0,6%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	10,8%	5,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Yazaki	0,9	0,1%	PE	Planeta Sec.	21B0527235	IPCA	9,2%	9,5%	10,8%	3,8	jun-33	AFS, FS, FR, FD
CRI Medabil Sênior	0,3	0,0%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	10,8%	5,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	6,3	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

## LOTEAMENTO | R\$ 14,1 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	14,1	1,7%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	12,8%	3,4	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\$ 9,7 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 Primato	8,9	1,0%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,7	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX	0,8	0,1%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	7,8%	4,7	mai-35	AFI, AFS, CFRCV, FR, FD

## CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,1 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 Melhoramentos	9,1	1,1%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,0%	9,0%	2,9	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\$ 8,2 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 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 II	2,9	0,3%	SP	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	13,6%	4,7	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCV, FR, FO, FD

## SHOPPINGS | R\$ 6,8 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	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,1	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2	1,8	0,2%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,1	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\$ 5,2 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 Socicam	5,2	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	14,1%	2,5	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	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,8	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%	4,7	jul-34	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel III	0,6	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,3	jul-33	AFI, CFRCV, 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



## HOME EQUITY | R\$ 3,1 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 Wimo Sênior	1,9	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	8,4%	4,5	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	1,1	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	9,6%	4,9	jan-37	AFI, FR, FD
CRI Cashme Sênior	0,1	0,0%	Diversos	Opea	21D0733780	IPCA	5,5%	6,1%	6,4%	1,6	out-28	AFI, 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%	8,5%	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.

# 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\$ 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](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 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.