



**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**FII VBI RENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS I FII  
(BARI11)**

JANEIRO 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.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo 

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro/2018

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BARI11

### COTAS EMITIDAS

4.634.191

### GESTOR

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.)



FALE COM  
O RI

# RESUMO

# **BARI11**

## JANEIRO 2024

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 446,4 milhões	96,19	R\$ 395,4 milhões	R\$ 85,33	0,89x	R\$ 0,6 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>1</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD LTM<sup>2</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>
R\$ 0,96	13,4%	11,9%	11,0%	9,8%	36.224

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramos o mês de janeiro com mais de R\$ 430 milhões alocados em ativos imobiliários, representando 96,3% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 86,7% do PL do Fundo estava alocado em CRI com uma rentabilidade média ponderada de 12,4% a.a., prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,1% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 8 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 9,6% do PL. Para mais informações sobre os recebíveis dos CRI pulverizados, [clique aqui](#). Adicionalmente, a equipe de Gestão está analisando eventuais remarcações a mercado dos Ativos, revendo o procedimento de cobrança dos créditos pulverizados, além de trabalhar ativamente junto ao Servicer para melhorar o nível de inadimplência e recuperação dos recebíveis dos CRI Pulverizados. Em relação ao Novo Marco das Garantias (lei 14.711/23), a equipe de Gestão está estudando como este pode colaborar com a celeridade das execuções e recuperações. Por fim, o Fundo ainda conta em seu portfólio com 2 imóveis que estão em fase de comercialização.

INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (MTM)	CURVA FUTURA (prazo médio) <sup>1</sup> % a.a.	RENTABILIDADE LONGO PRAZO % a.a.
CDI+	0,7%	0,8%	1,7	4,5%	9,6%	14,6%
IPCA+	65,6%	75,7%	3,9	7,3%	4,2%	11,9%
IGPM+	20,4%	23,5%	4,4	8,5%	4,9%	13,9%
<b>TOTAL</b>	<b>86,7%</b>	<b>100%</b>	<b>4,0</b>			<b>12,4%</b>

<sup>1</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 31/01/2024.

# RENDIMENTOS

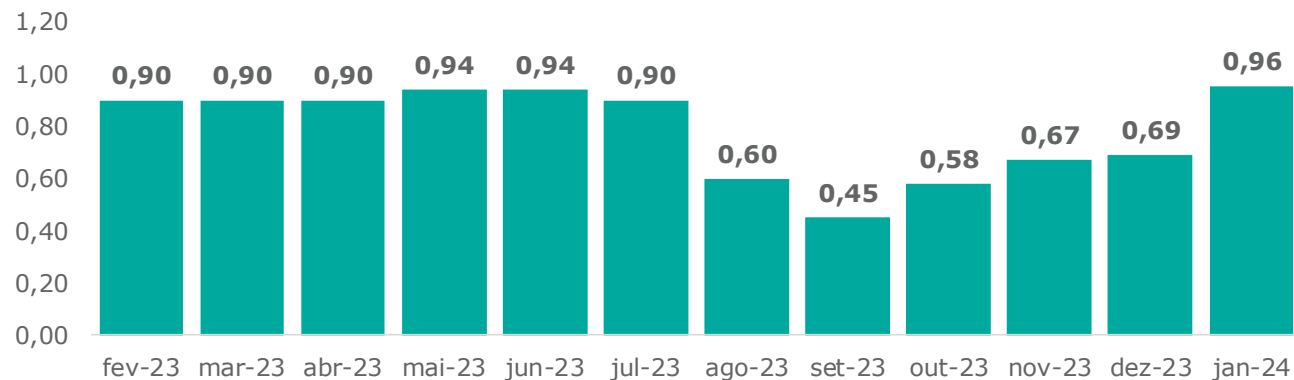


Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 31/01, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,9563/cota, pagos aos cotistas em 23/02. Este montante representa *dividend yield* de 11,9% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 96,33) ou ainda 13,4% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 85,33) em 31/01. O Fundo encerrou janeiro com uma reserva acumulada de R\$ 0,01 por cota.

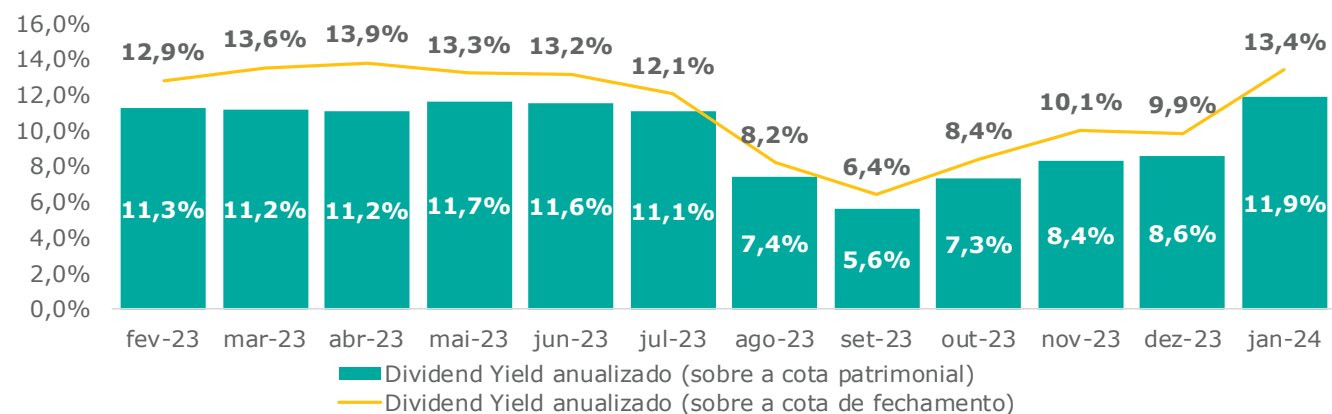
Distribuição de rendimentos mensais no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior.

Distribuição média dos últimos 12 meses de R\$ 0,79/cota.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD

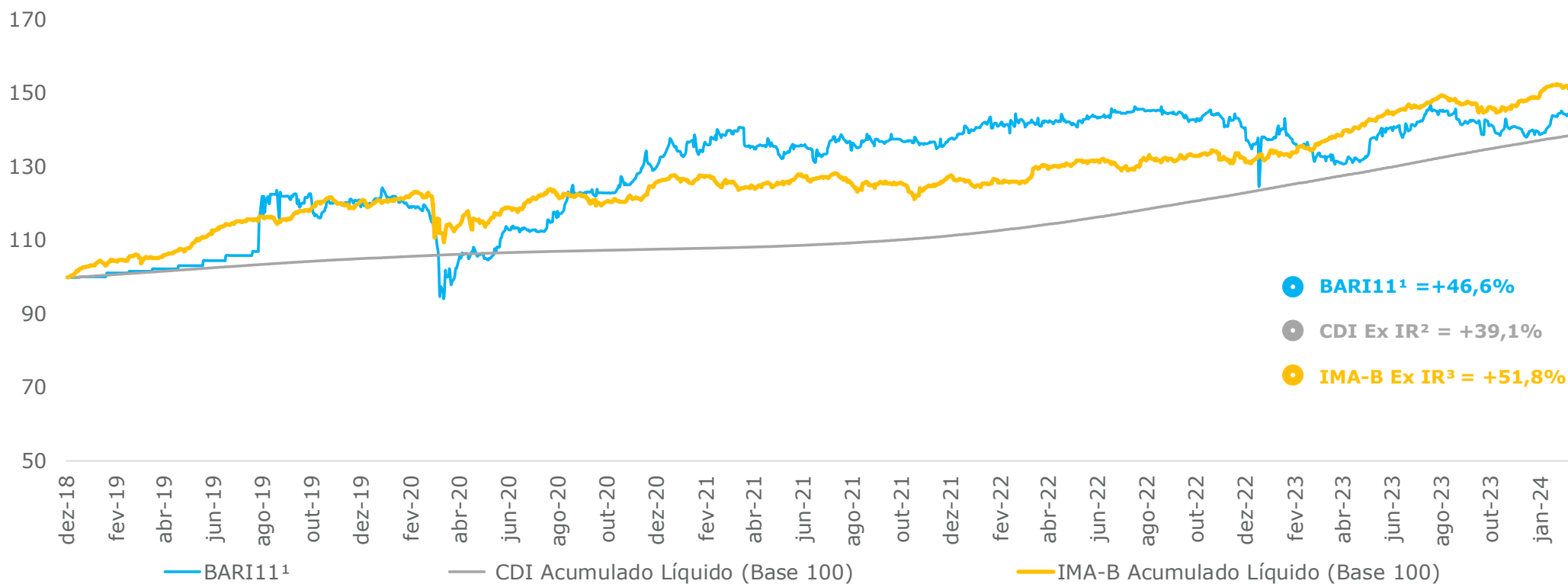




# RENTABILIDADE

Em 31/01, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 85,33 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 96,33. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o índice IMA-B em relação a cota ajustada com os rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas em dezembro de 2018.

## PERFORMANCE DA COTA B3

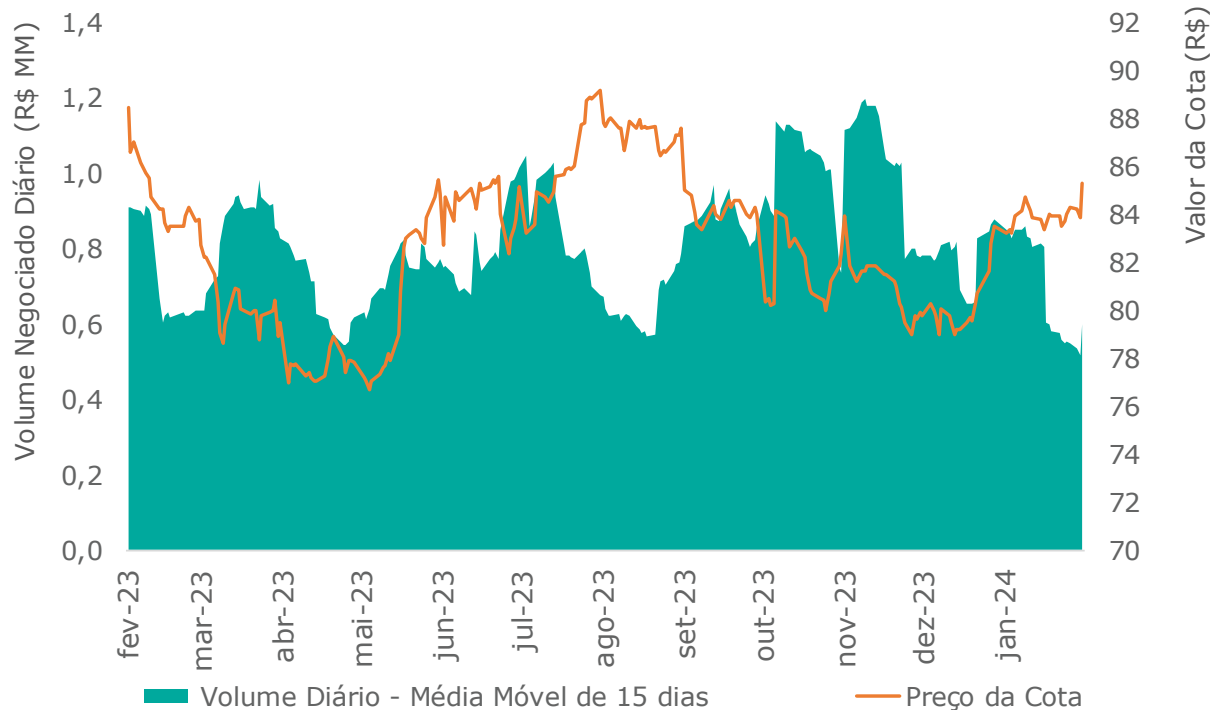




# LIQUIDEZ

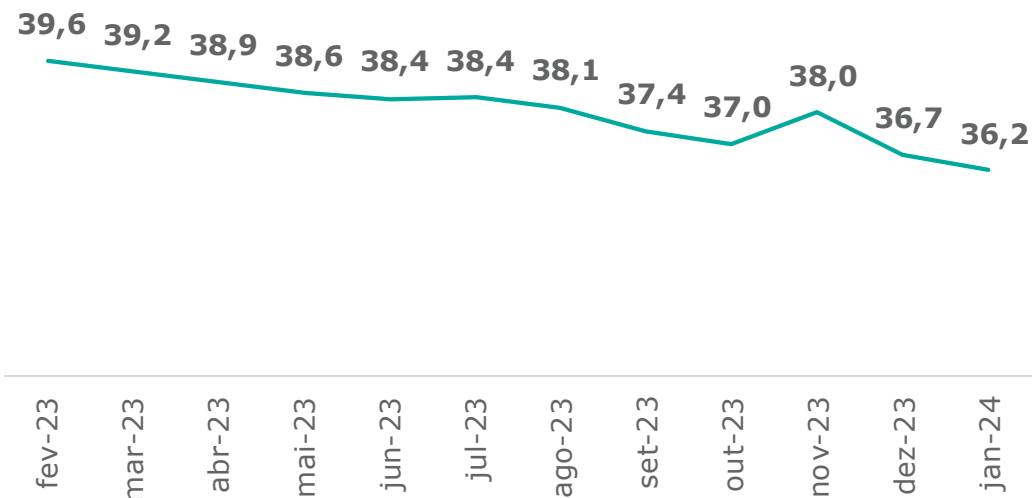
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 13,5 milhões, o que corresponde a 3,4% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 36,2 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

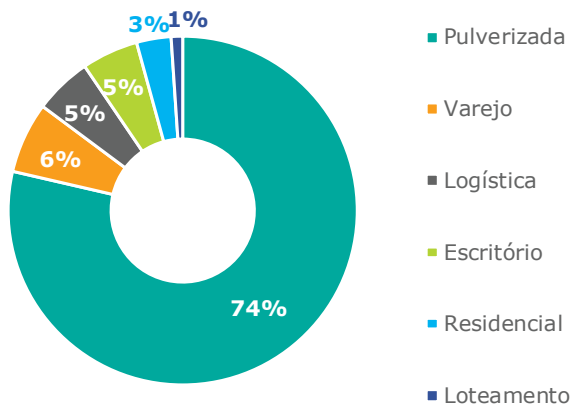
## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



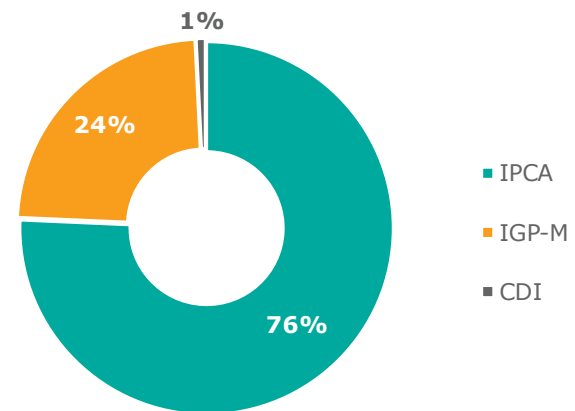
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



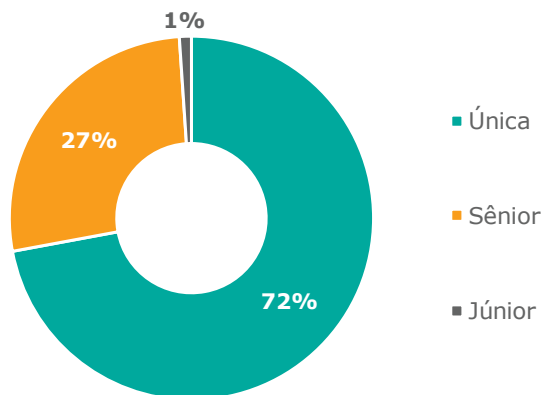
## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO<sup>1</sup>



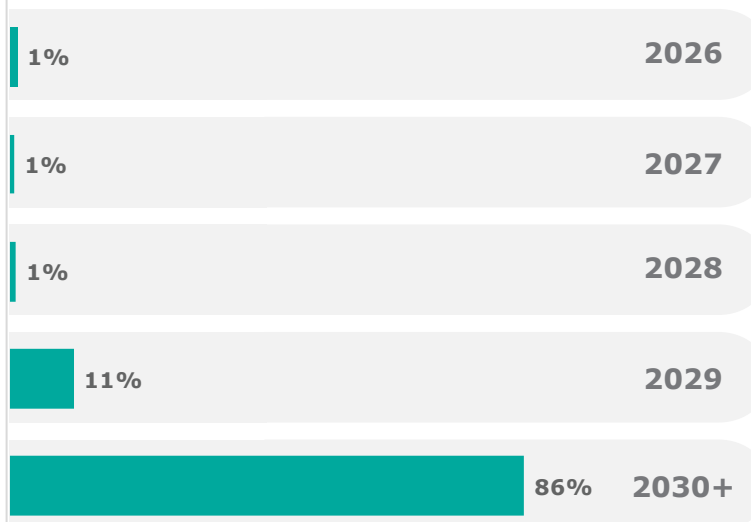
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR<sup>1</sup>



## DISTRIBUIÇÃO POR SUBORDINAÇÃO



## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



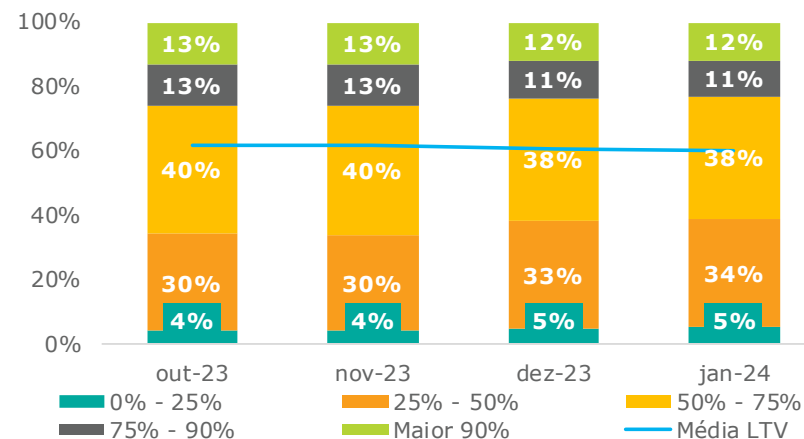


# CARTEIRA DE ATIVOS | PULVERIZADOS

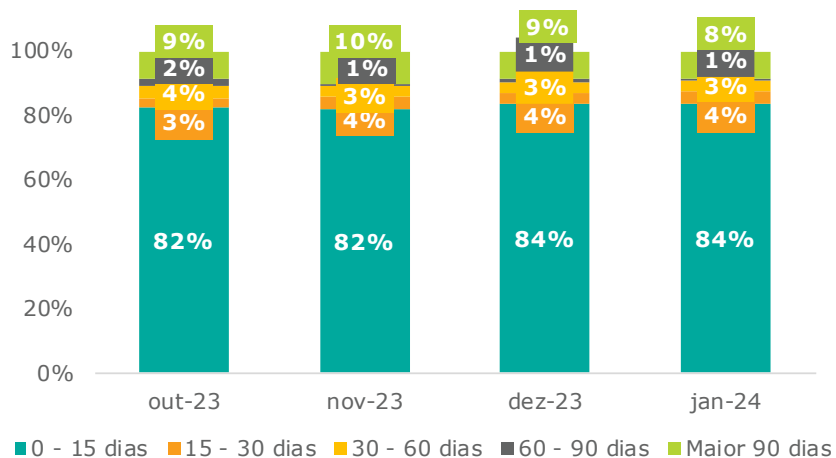


A carteira de crédito pulverizada possui 1.297 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 192,9 mil e LTV médio de 60%. Em relação a inadimplência, 8% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 57 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

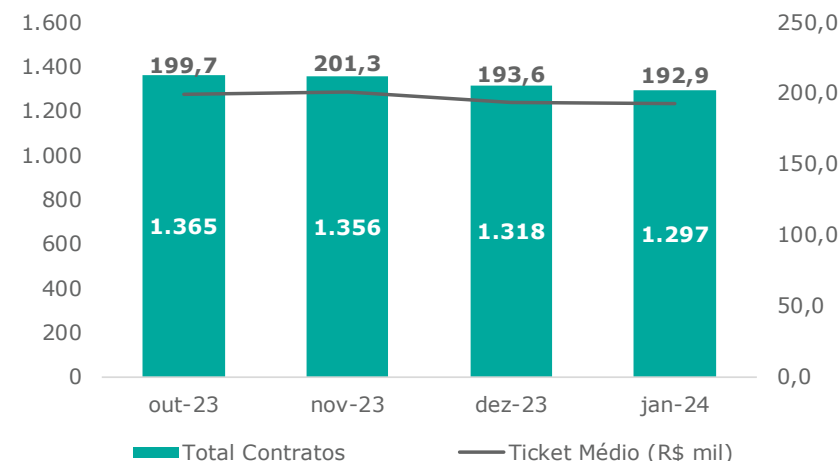
## DISTRIBUIÇÃO POR LTV



## DISTRIBUIÇÃO POR INADIMPLÊNCIA



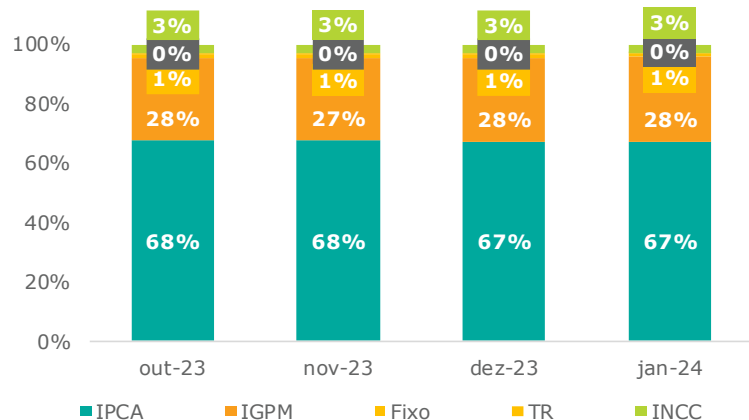
## DISTRIBUIÇÃO POR CONTRATOS E TICKET MÉDIO



# CARTEIRA DE ATIVOS PULVERIZADOS



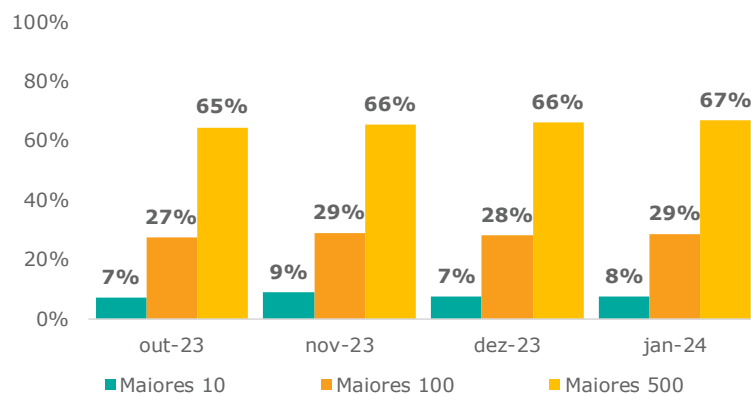
## DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



### TAXA MÉDIA (a.a.)

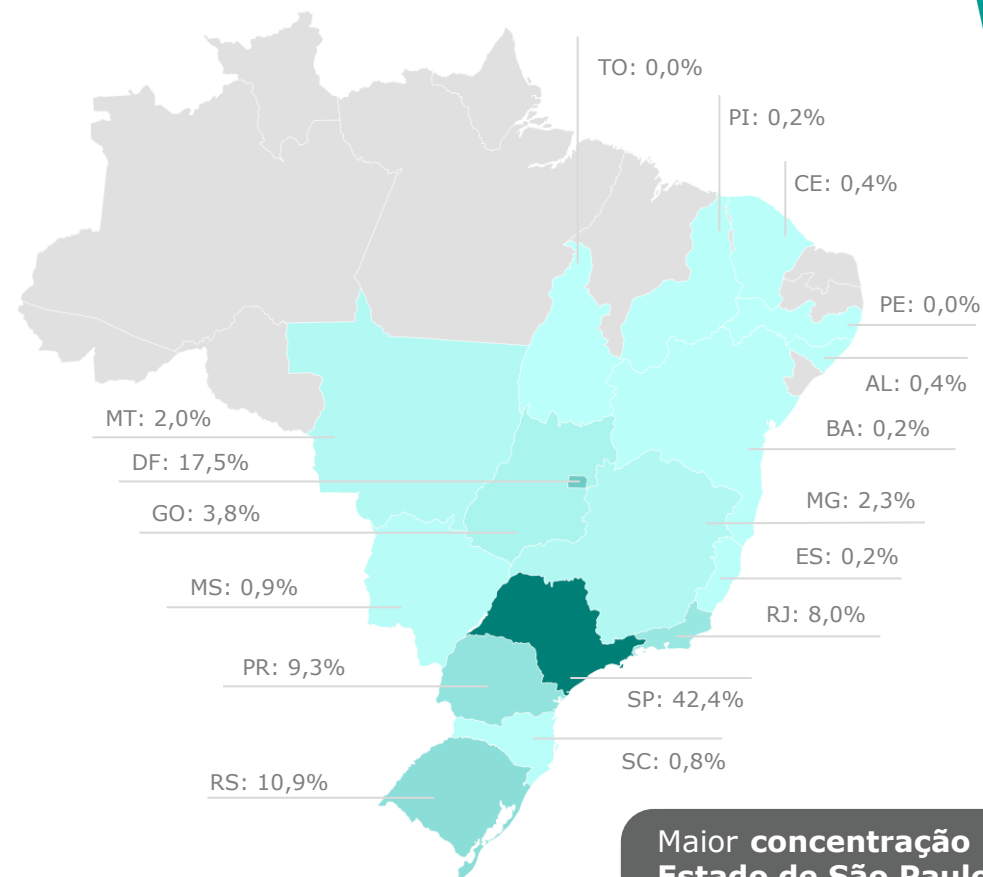
IPCA	11,5%
IGP-M	13,1%
FIXO	11,8%
TR	12,8%
INCC	12,3%

## DISTRIBUIÇÃO POR CONCENTRAÇÃO



LTV médio de 60,4% dos 10 maiores contratos.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Maior concentração no Estado de São Paulo.

# RESULTADO



Ao final do mês de janeiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,01/cota

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JAN-24	JAN-24 R\$/cota	ACUM. 2024
Receita com CRI	4.003.491	0,86	4.003.491
Outras Receitas	420.043	0,09	420.043
<b>Receita - Total</b>	<b>4.423.533</b>	<b>0,95</b>	<b>4.423.533</b>
<b>Despesas – Total</b>	<b>(512.884)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(512.884)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.910.649</b>	<b>0,84</b>	<b>3.910.649</b>
Resultado Financeiro Líquido	<b>308.707</b>	<b>0,07</b>	<b>308.707</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.219.356</b>	<b>0,91</b>	<b>4.219.356</b>
Reserva Inicial	246.888	0,05	246.888
Lucro retido (-) / distribuído (+)	212.321	0,05	212.321
Reserva Final	459.209	0,10	459.209
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.431.677</b>	<b>0,96</b>	<b>4.431.677</b>
<b>Resultado Distribuído para BARI11</b>	<b>0,96</b>		<b>0,96</b>

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (1/2) | R\$ 284,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XXII - 114 <sup>a</sup>	34,0	7,6%	37.552	IPCA	8,0%	8,3%	6,1 anos	out-35
Bari IV - 71 <sup>a</sup>	5,4	1,2%	20.934	IGP-M	9,9%	11,2%	7,5 anos	abr-38
Bari IX (Tecnisa) - 88 <sup>a</sup>	42,0	9,4%	83.747	IPCA	5,8%	8,5%	2,0 anos	fev-29
Bari VII - 80 <sup>a</sup>	27,5	6,2%	7.591	IGP-M	8,1%	14,8%	3,0 anos	jan-44
Bari X Júnior - 90 <sup>a</sup>	1,8	0,4%	3.917	IPCA	25,0%	28,5%	2,6 anos	fev-41
Bari X Sênior - 89 <sup>a</sup>	12,3	2,8%	35.256	IPCA	7,0%	11,2%	3,9 anos	fev-41
Bari XI Júnior - 92 <sup>a</sup>	2,1	0,5%	4.364	IGP-M	22,5%	24,0%	2,7 anos	mai-38
Bari XI Sênior - 91 <sup>a</sup>	9,0	2,0%	24.730	IGP-M	9,0%	10,7%	3,6 anos	mai-38
Bari XII (IGPM) - 94 <sup>a</sup>	16,5	3,7%	38.636	IGP-M	7,0%	2,6%	2,8 anos	fev-35
Bari XIII (IPCA) - 95 <sup>a</sup>	19,9	4,4%	36.507	IPCA	7,5%	8,8%	3,8 anos	jul-40

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



PULVERIZADA (2/2) | R\$ 284,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Bari XIV Sênior - 103 <sup>a</sup>	7,7	1,7%	10.000	IPCA	7,3%	7,6%	3,9 anos	mar-41
Bari XIX - 113 <sup>a</sup>	14,4	3,2%	16.762	IPCA	8,4%	7,3%	6,4 anos	mar-38
Bari XV Sênior - 12 <sup>a</sup>	17,1	3,8%	20.000	IPCA	7,8%	7,5%	3,6 anos	mar-43
Bari XVI - 110 <sup>a</sup>	3,1	0,7%	3.288	IGP-M	9,9%	10,0%	5,5 anos	ago-35
Bari XVII - 109 <sup>a</sup>	12,3	2,7%	13.628	IGP-M	8,1%	9,2%	6,4 anos	fev-41
Bari XVIII - 111 <sup>a</sup>	18,6	4,2%	19.609	IPCA	8,8%	8,4%	3,9 anos	mai-40
Bari XX - 112 <sup>a</sup>	14,9	3,3%	18.290	IGP-M	8,2%	7,5%	6,3 anos	mai-38
Bari XXI Sênior - 10 <sup>a</sup>	17,1	3,8%	18.915	IPCA	9,0%	9,3%	3,9 anos	mai-43
Blue Asset	8,7	2,0%	8.933	IPCA	10,0%	9,8%	3,5 anos	mar-33

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL | R\$ 11,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
3Z	4,0	0,9%	10.000	IPCA	7,5%	7,4%	1,9 anos	set-28
Minas Brisa	4,5	1,0%	8.500	IPCA	7,5%	6,5%	1,3 anos	set-26
YOU - 2ª Série	3,0	0,7%	3.000	CDI	4,5%	4,5%	1,7 anos	abr-27

## VAREJO | R\$ 23,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Assaí/CBD	13,8	3,1%	15.000	IPCA	4,8%	6,3%	2,8 anos	jan-30
Mateus	10,0	2,2%	12.100	IPCA	4,7%	8,1%	3,6 anos	fev-32

## HOTEL | R\$ 24,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
CRI Rosewood I	7,7	1,7%	7.276	IPCA	7,0%	7,1%	4,4 anos	nov-33
CRI Rosewood II	16,8	3,8%	16.415	IPCA	7,0%	7,7%	4,3 anos	nov-33

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## LOGÍSTICA | R\$ 19,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Braspark	11,2	2,5%	12.000	IPCA	7,5%	8,5%	3,0 anos	ago-31
Copagril	8,1	1,8%	7.439	IPCA	6,5%	5,9%	3,4 anos	jun-31

## LOTEAMENTO | R\$ 3,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Lote 05	3,8	0,9%	5.873	IPCA	9,0%	9,4%	4,7 anos	jun-37

## ESCRITÓRIO | R\$ 18,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Quantidade de Cotas	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento
Evolution	10,6	2,4%	9.659	IPCA	6,3%	5,2%	4,9 anos	dez-34
Helbor	8,3	1,9%	19.687	IPCA	5,5%	5,7%	5,2 anos	set-35

# 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	19,4	4,3%	Recebíveis	RBR Crédito Imobiliário
CYCR11	6,4	1,4%	Recebíveis	Cyrela Crédito
VGIP11	4,7	1,1%	Recebíveis	Valora CRI Índice de Preço
KNIP11	4,2	0,9%	Recebíveis	Kinea Índices de Preços
KNHY11	3,7	0,8%	Recebíveis	Kinea High Yield CRI
CVBI11	2,6	0,6%	Recebíveis	VBI CRI
GAME11	1,4	0,3%	Recebíveis	Guardian Multiestrategia
IBCR11	0,5	0,1%	Recebíveis	Integral Brei
	<b>42,9</b>	<b>9,6%</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  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
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)

+55 (11) 2344-2525

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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

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.